



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 Digital nº: **1003257-79.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Desapropriação - Desapropriação Indireta**
 Requerente: **AGENOR RODRIGUES DE CAMARGO e outro**
 Requerido: **MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GABRIELA MULLER CARIOBA ATTANASIO**

Vistos.

Trata-se de Ação de Indenização por Desapropriação Indireta proposta por Agenor Rodrigues de Camargo e Mariza Ferrari de Camargo, contra o **Município de São Carlos**, sob alegação de que são proprietários dos imóveis objeto das matrículas nº 6316 e 104.880, ambas do CRI, nesta urbe e que, quando do prolongamento da Rua Seba Jorge Kebbe, o Município se apossou ilegalmente de cerca de 515,74m², sendo 438,91m² do imóvel matriculado sob o número 6316 e 76,83 do imóvel matriculado sob o número 104.880, em meados do ano 1998/2000, cuja ilegalidade resulta do apossamento que se deu sem a devida desapropriação e via de consequência, sem o devido e justo pagamento em dinheiro, tal como determina o Decreto-Lei nº 3.365/41, eis que frustrou os projetos para a futura expansão da empresa Indústrias R. Camargo Ltda. Aduz, ainda, que em 30 de Agosto de 2006, através do Decreto 284, a área em questão foi novamente declarada como de utilidade pública para fins de desapropriação, muito embora o apossamento tivesse ocorrido em meados de 1998/2000 e o Município ainda fizesse menção no aludido decreto de que se tratava do móvel matriculado sob nº 27.656, quando o correto seria: 6316 e 104.880. Pretendem, então, a indenização pela desapropriação indireta, bem como pelos lucros cessantes da desvalorização do bem e pela quantia que poderiam auferir com a valorização dos imóveis.

Citado, o Município de São Carlos contestou a ação às fls. 390/402. Alegou, preliminarmente, prescrição. No mérito, aduz que, de fato, foi utilizada a área de 515,74m² para a abertura da Rua Seba Jorge, tendo havido dificuldade inicial na identificação das matrículas, mas que o próprio autor estava promovendo o


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

desmembramento dos imóveis, contemplando a abertura da via, não podendo alegar prejuízo em sua intenção de expansão da área, tendo havido a discussão de valores entre as partes, chegando-se a bom termo, no ano de 2006, com a devida reserva orçamentária, contudo, dado o tempo transcorrido desde o Decreto n. 139/94, foi necessária a expedição de novo decreto desapropriatório, que manteve, no entanto, o mesmo equívoco quanto à matrícula e quanto à área, sendo que, quando da juntada das novas matrículas, tomou-se conhecimento das penhoras que sobre elas recaíam, razão pela qual a desapropriação só poderia ser judicial, sendo tentada, ainda, a viabilização da desapropriação de forma amigável, aguardando-se a baixa das penhoras, ou a compensação dos débitos pendentes, o que não se efetivou. Impugnou os valores e requereu perícia.

O feito foi saneado (fls. 418/419), tendo sido determinada a produção de prova pericial, cujo laudo foi juntado a fls. 463/481 e complementado a fls. 506/518 e 576/580, manifestando-se as partes sobre ele.

É o relatório.
Passo a fundamentar e decidir.

O pedido comporta parcial acolhimento.

Incontroverso o apossamento sobre a área correspondente a 515,74m², pertencente aos autores, utilizada no prologamento da Rua Seba Jorge Kebbe, fazendo eles 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



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

- 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 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, tendo sido apresentado o laudo de fls. 463/481, com o qual concordaram os autores.

O requerido apresentou laudo divergente, que foi acolhido em parte pelo perito, após ter detectado erro na tabela de Validação, tendo havido a complementação do laudo a fls. 506/518.

Os autores (fls. 521), informaram a sua discordância do parecer divergente de fls. 494 e reiteraram o pedido de homologação do laudo inicial, sem questionar tecnicamente o laudo complementar de fls. 506/518.

O requerido, por seu turno, apresentou novo parecer divergente, alegando, a sua assistente técnica, que permanecia a divergência quanto à zona considerada para os imóveis em questão, sustentando que efetuou pesquisa, visando detectar qual o correto enquadramento do imóvel, apresentando, no anexo 1, as fichas cadastrais de todos os imóveis que fazem frente para a Av. Capitão Luiz Brandão e que ficam no entorno do



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

imóvel desapropriado, salientando que o enquadramento deste está coerente com as características do local e dos demais imóveis do entorno, sendo correta a tributação praticada, considerando tal zoneamento.

Aduziu, ainda, que a zona 15.070 se refere aos imóveis do loteamento Parque Primavera.

Não obstante os questionamentos, conforme ilustrou o perito judicial a fls. 577, o imóvel situa-se na zona 15.070, sendo que, nas fichas trazidas pela assistente técnica do Município, não há nenhum imóvel da zona 15.070, para fins de comparação.

Ademais, conforme esclareceu o *expert*, o valor para cálculo do Imposto Territorial da zona em que se acha localizado o imóvel é apenas um indicativo para a sua avaliação, sendo de pleno conhecimento que os valores utilizados para o cálculo do IPTU são bem inferiores à realidade de mercado, tendo o perito feito intensa pesquisa de mercado e constatado que a Rua Capitão Luiz Brandão possui grande movimento de veículos e sua ocupação vem se transformando de residencial para comercial (fls. 512), o que o motivou a escolher o valor de R\$ 115,63 o m², como o de maior valor das áreas próximas e de maior representatividade em função das características da área em que se situa o imóvel a ser avaliado.

Assim, o questionamento do Município não se sustenta, devendo prevalecer o laudo do perito nomeado por este Juízo.

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, afastando a alegação de que há necessidade de indenização por lucros cessantes e danos emergentes, pois os lotes foram, inclusive, valorizados (fls. 478).

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido e condeno o Município de São Carlos a pagar aos autores a quantia de R\$ 311.099,53 (trezentos e onze mil e noventa e nove reais e cinquenta e três centavos), a título de indenização pela perda da área, estabelecida para a data do laudo (12 de fevereiro de 2018), acrescida de juros compensatórios de 12% ao ano, contados a partir do apossamento indevido (maio de 2000), consoante dispõem as Súmulas 69 e 618 do Supremo Tribunal



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

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 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.” (EREsp 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 julgamento, 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”.

Transitada esta em julgado e efetivado o pagamento, o requerido poderá registrar a área expropriada em seu nome.

Tendo havido sucumbência recíproca, condeno as partes a arcar com os honorários

**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**

advocatícios, arbitrados, por analogia ao artigo 85, parágrafo 8º do CPC, por equidade, em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), na proporção de 50% para cada uma.

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 I

São Carlos, 27 de agosto de 2018.

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