



**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: **0014144-76.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Desapropriação por Utilidade Pública / DL 3.365/1941**  
 Requerente: **Município de São Carlos Sp**  
 Requerido: **Maria de Lourdes Duarte Doria e outros**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

O Município de São Carlos propôs esta Ação de Desapropriação em face de Maria de Lourdes Duarte Doria, Alfeu José Duarte Doria, Regina Maria Duarte Doria e Jorge Henrique Duarte Doria, alegando em síntese, que, pelo Decreto Municipal nº 196, de 21 de julho de 2013, declarou de utilidade pública uma parcela correspondente a 843,02 m<sup>3</sup> contida no imóvel da matrícula número 39.152, do Cartório de Registro de Imóveis local, de propriedade dos expropriados, com a finalidade de realizar obras de alargamento da Travessa Francisco Latorre Primo. Requereu a desapropriação da área declarada de utilidade pública mediante o pagamento de justa indenização, cujo valor ofertado foi de R\$ 152.190,73. Postulou liminar de imissão na posse da área.

Trouxe com a inicial os documentos de fls. 06/20, atendendo ao disposto no artigo 13 do Decreto-Lei nº 3.365/41.

Houve nomeação de perito para proceder à avaliação prévia do imóvel (fl. 21).

Laudo pericial provisório às fls. 24/40, estimando a indenização em R\$ 202.232,00.

Depósito do valor ofertado a título de indenização encartado na página 71.

Deferida a imissão provisória na posse do bem expropriado (fl. 76).

Mandado de Imissão na Posse foi cumprido positivamente à fl.99.



**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**

Os Expropriados foram citados e ofereceram contestação (fl. 145/125), discordando do preço oferecido inicialmente pela expropriante, e requerendo a substituição processual da requerida Maria de Lourdes Duarte Doria, em decorrência do seu óbito.

Houve réplica (fl.190/189).

Pela r. decisão de fl. 190 deferiu-se a substituição processual da falecida Maria de Lourdes, pelos seus sucessores.

Foi determinada a realização de perícia definitiva, a fim de se apurar o real valor de mercado do bem, com o acompanhamento pelos assistentes das partes (fl. 217).

O laudo definitivo foi apresentado a fl. 252/293.

Às fls. 308 deferiu-se o levantamento de 80% dos valores depositados, em favor dos expropriados.

**É O RELATÓRIO.**

**PASSO A FUNDAMENTAR E DECIDIR.**

Trata-se de Ação de Desapropriação referente ao imóvel urbano, sem benfeitorizas, situado na Cidade de São Carlos, conforme matrícula nº 39.152, do CRI local.

O pedido comporta parcial acolhimento, havendo que se fazer ajuste no valor da indenização.

Em princípio, deve-se entender por justa indenização aquela que possibilita ao proprietário anterior a compra de outro bem com características semelhantes. Nesse sentido leciona Maria Sylvia di Pietro: "A indenização só é justa quando recompõe inteiramente o patrimônio do desapropriado, abrangendo todos os eventuais prejuízos que decorram da perda da propriedade" (*in* Direito Administrativo. Editora Forense. 2017. Pág.217).

Pois bem, no caso dos autos houve divergências iniciais em torno do valor atribuído ao metro quadrado, pois os Expropriados esperavam que fosse atribuído o valor de R\$ 480,00 para o metro quadrado, enquanto, o laudo pericial provisório apontou o valor de R\$ 290,00 por m².

O Expropriante apontou, por seu turno, a necessidade de se considerar a valorização do imóvel, devido à construção de empreendimentos comerciais em seu



**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**

entorno.

Quando da elaboração do laudo definitivo, o perito prestou todos os esclarecimentos e houve aumento do valor atribuído ao metro quadrado, sendo que, intimadas as partes para se manifestarem sobre o laudo definitivo, quedaram-se inertes, tendo os expropriados requerido, apenas, o levantamento de 80% do valor depositado.

O Senhor Perito destacou no laudo a fl. 265: [...] *que a presente desapropriação não acarretou desvalorização do remanescente, de modo que o valor da indenização, tecnicamente, será dado pelo valor do metro quadrado médio da propriedade. [...]*.

Esclareceu, ainda, não há secionamento da propriedade; a área expropriada é pequena em relação à original, não alterando as capacidades de uso e ocupação do terreno; não há alteração significativa da forma geométrica do terreno; não há prejuízo nas condições de acesso ao imóvel, ao contrário, melhora e que eventual parcelamento da gleba remanescente poderá ser projetado de modo a aproveitar a área expropriada como uma as vias de acesso aos lotes (fls. 265).

Destacou, também, que os valores unitários para este tipo de imóvel na região variam segundo regras já há muito conhecidas e que, no caso em questão, foram consideradas as seguintes variáveis:

- a) *Área do imóvel (em m2)*
- b) *Distância do centro (tomando como referência medidas diretas a partir da Catedral).*
- c) *Índices dos elementos ou de bairros próximos contidos na PGV (Plante Genérica de Valores)*
- d) *Situação da avenida (Sim=1; Não =0)*

Foi apurado o valor de R\$ 551,30 para o metro quadrado, levando a uma indenização no montante de R\$ 464.800,00.

Percebe-se, então, que o laudo pericial definitivo 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.

Conforme já ponderado pelo Desembargador Edgard de Moura Bittencourt:


**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**

"Só com elementos seguros e convincentes podem ser repelidas as considerações e conclusões do perito judicial" (Ac do TJ-SP, em RT196/150)" e, no caso em tela, o laudo definitivo sequer foi questionado.

Ante o exposto, julgo o processo, com resolução do mérito, com fundamento no artigo 487, I do CPC e PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para declarar o imóvel descrito na exordial, e detalhado no laudo pericial (fls. 263), como incorporado ao patrimônio do expropriante, mediante o pagamento da quantia apontada pelo laudo pericial: R\$ 464.800,00 (quatrocentos e sessenta e quatro mil e oitocentos reais). A diferença entre o valor ofertado da avaliação prévia, já depositado nos autos (fls. 71) 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 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 superior ao dobro da quantia inicialmente oferecida.



**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**

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 dos expropriados. O levantamento do depósito pela parte expropriada fica condicionado ao cumprimento do disposto no artigo 34, do mesmo diploma legal.

Servirá esta de título hábil para a transferência do domínio ao expropriante, expedindo-se carta de sentença, uma vez cumpridas as exigências legais.

P.I.

São Carlos, 14 de maio de 2018.

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