


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBATÉ
FORO DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000686-33.2015.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Desapropriação - Desapropriação Indireta**
 Requerente: **Ville Roma Empreendimentos Ltda**
 Requerido: **Prefeitura Municipal de Ibaté - Município de Ibaté**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Letícia Lemos Rossi**

Vistos.

Trata-se de Ação Indenizatória por Desapropriação Indireta, promovida pela **Ville Roma Empreendimentos Ltda** contra o **Município de Ibaté**. Aduz a requerente ser a legítima proprietária de uma gleba de terras de 5.337,76 m², localizada no Jd. América, na cidade de Ibaté, área matriculada sob nº R.01/M-79241 do Cartório de Registro e Anexos de São Carlos/SP. Tal imóvel foi dado em garantia ao Município de Ibaté para a realização de loteamento, aprovado no ano de 1996, através do Decreto nº 1153, com objetivo de garantir as execuções de obras e infraestrutura. Ante a comprovação da realização das obras de infraestrutura, o Município de Ibaté emitiu toda a documentação referente às vistorias, bem como afirmou que todas as exigências contidas no Decreto supra foram devidamente cumpridas, autorizando-se, assim, o cancelamento da caução. A garantia hipotecária foi devidamente cancelada em março de 1998, através de requerimento e termo expedido pelo próprio Município. Ocorre que, na data de 17 de junho de 2010, a parte autora compromissou referido imóvel à venda, para a Empresa Dinâmica Negócio Imobiliários, pelo preço de R\$ 533.776,00 (quinhentos e trinta e três mil, setecentos e setenta e seis reais). Em meados de 2012, a adquirente do imóvel, ao vistoriar a área, com intuito de realização de estudos de empreendimentos para o local, deparou-se com uma praça edificada pelo Município, o que gerou rescisão contratual e devolução dos valores já recebidos.

Em contestação apresentada às fls. 62/69, a parte ré alegou que a presente ação estaria prejudicada pelo instituto da prescrição, supostamente nos termos do artigo 10 do Decreto-Lei nº 3.365/41. Alegou, também, que a praça teve uma finalidade benéfica aos vizinhos.

Laudo pericial (fls. 123/135) que determinou o valor de mercado do imóvel em R\$ 1.475.001,01 (um milhão quatrocentos e setenta e cinco mil e um reais e um centavo).

Alegações finais da requerente às fls. 143/149 e da requerida às fls. 154/168.

É o relatório.
Fundamento e decido.

Inicialmente, deixo consignado que a contestação foi apresentada tempestivamente, uma vez que a citação ocorreu sob a égide do Código de Processo Civil anterior.

Não é o caso de se aplicar prescrição de 5 anos, conforme artigo 10 do Decreto-Lei nº 3.365/41.

Na verdade, a prescrição da ação de indenização por desapropriação indireta


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBATÉ
FORO DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

regula-se pelo prazo da usucapião, ou seja, em se tratando da perda de propriedade imóvel, na vigência do Código Civil de 2002 aplica-se o disposto no art. 1.238, parágrafo único, que aponta o prazo de dez anos.

Nesse sentido é o entendimento do STJ:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA ENTRE OS ARESTOS EM CONFRONTO. SÚMULA 168 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. (...) III - A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de que, "**considerando que a desapropriação indireta pressupõe a realização de obras pelo Poder Público ou sua destinação em função da utilidade pública/interesse social, com base no atual Código Civil, o prazo prescricional aplicável às expropriações indiretas passou a ser de 10 (dez anos)**", observada a regra de transição do art. 2.028 do Código Civil de 2002. Precedentes. IV - Incidência, in casu, da súmula 168/STJ, que preconiza não caber "embargos de divergência, quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado". Agravo Interno não provido. (AgInt nos EAREsp nº 815.431/RS, Rel. Min. Félix Fischer, Corte Especial, DJe 27/10/2017) (g.n.)

A requerente alega que em 2012 tomou conhecimento da edificação indevida em seu imóvel, enquanto que a presente ação foi distribuída em 14/12/2015, portanto, não transcorrido o prazo de dez anos fixado no Código Civil de 2002. Dessa forma, afasta-se a alegada prescrição.

Cumprir destacar que a desapropriação indireta não decorre de qualquer ato administrativo, mas sim de uma situação fática, na qual o ente público invade o bem privado, sem qualquer procedimento expropriatório ou prévia indenização.

No caso, tenho por incontroverso a ausência do devido procedimento de expropriação. Isso porque, em sua contestação, a parte ré não impugnou a ausência de procedimento expropriatório, apenas tenta justificar alegando finalidade benéfica da edificação da praça. Sendo assim, não se desincumbiu do ônus que lhe impõe o artigo 373, II, do Código de Processo Civil.

Nessa toada, verifico a ocorrência de desapropriação indireta, cabendo à requerente o direito de indenização, que deve ser determinado pela reparação integral.

O perito judicial indicou os elementos comparativos pesquisados e os critérios objetivos e técnicos, com base em metodologia geralmente aceita para laudos desta natureza, com a finalidade de melhor aproximação com o valor de mercado. Diante disso, os critérios utilizados têm fundamentação técnica e observaram o mercado imobiliário da região.

O laudo pericial foi realizado de modo adequado e regular, de conformidade com as normas técnicas e método de avaliação comparativo. O valor indenizatório arbitrado, atende à composição da justa indenização, nos termos do art. 5º, inciso XXIV, da CF.

O réu, em contrapartida, não apresentou qualquer manifestação nos autos a fim de impugnar o laudo. Teceu somente alegações genéricas com indicação do valor venal, sem, contudo, individualizar os elementos comparativos e avaliar o terreno desapropriado considerando suas especificações e características.

A equivalência dos valores reconhecida no laudo não pode ser afastada com base em outras estimativas genéricas, desacompanhadas de critério técnico de apuração ou, ao menos, indicação de outros elementos aferidos com critérios técnicos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE IBATÉ

FORO DE IBATÉ

VARA ÚNICA

RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

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

Sendo equivalentes a localização da área objeto da desapropriação e as condições dos elementos pesquisados, razoável a sua aceitação.

Desse modo, acolhe-se o laudo do perito judicial, para arbitrar a indenização devida ao autor em **R\$ 1.475.001,01** (um milhão quatrocentos e setenta e cinco mil e um reais e um centavo). A correção monetária incidirá, a partir da data do laudo (junho de 2017), pois é o único meio de dar cumprimento ao dispositivo constitucional que assegura a justa indenização, com adoção do índice da Tabela Prática de Atualização de Débitos Judiciais do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que atende aos critérios fixados pelo STF, no julgamento das ADIs 4.357/DF e 4.425/DF.

Os juros compensatórios deverão ser computados a partir da imissão na posse, aqui considerada como sendo o mês de junho de 2012, à míngua de melhor demonstração, haja vista declaração do autor de ter tomado conhecimento da construção da praça apenas em "meados de 2012", e incidirão à razão de 6% ao mês, confirme definido pelo STF, na ADI 2332/DF, até a expedição do precatório. Nesse sentido:

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA – Prescrição decenal – Inteligência do art. 1.238, parágrafo único, do Código Civil - Valor da indenização – Laudo pericial adequadamente elaborado - Juros compensatórios que devem ser fixados no patamar de 6% ao ano, calculados até a expedição do precatório original – Recurso de apelação provido em parte. (TJSP - Apelação 0000585-48.2013.8.26.0341; Relator Luís Francisco Aguilar Cortez; 1ª Câmara de Direito Público; Data de Registro: 04/05/2018).

Os juros compensatórios têm por finalidade a recomposição das perdas derivadas da utilização antecipada do bem. Assim, os lucros que seriam auferidos pelos proprietários, em caso de exploração da propriedade, serão indenizados pelo instituto dos juros compensatórios.

Por acarretar um *bis in idem*, ou seja, dois pagamentos sob um mesmo fundamento, deve-se afastar, no caso concreto, a condenação a título de lucros cessantes, sob pena de acréscimo indevido ao patrimônio do expropriado, em afronta direta ao princípio constitucional da justa indenização. (AgRg no REsp 1190684/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/12/2010, DJe 10/02/2011).

Os juros compensatórios, considerados frutos civis do capital, cumprem finalidade distinta dos juros moratórios, incidindo até a expedição do precatório original (REsp 1.118.103, Min. Teori Zavaski, j. 24.02.10; AgRg nos EDcl no REsp 1.251.006/MG, Min. Sérgio Kukina, j. 21.06.16), ausente, portanto, cumulação com os juros moratórios, calculados após a expedição do precatórios na hipótese de pagamento fora do prazo, observando-se tal critério no cálculo da indenização e obedecerão à razão de 6% ao ano que serão contados a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte em que o pagamento poderia ter sido efetuado, nos termos do artigo 100 da Constituição Federal, até a data do efetivo pagamento.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido deduzido na ação ajuizada por Ville Roma Empreendimentos Ltda contra o Município de Ibaté, a fim de condenar o requerido ao pagamento da indenização de **R\$ 1.475.001,01** (Um milhão quatrocentos e setenta e cinco mil e um reais e um centavo), com a correção monetária desde a data da avaliação do perito judicial (junho de 2017), mais juros compensatórios e eventuais juros moratórios, tudo conforme acima fixado.

Sentença sujeita a remessa necessária, nos termos do artigo 496, §3º, II, do CPC.

Oportunamente, transitada em julgado e pagos os valores acima, expeça-se carta

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE IBATÉ****FORO DE IBATÉ****VARA ÚNICA****RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

de adjudicação do imóvel para registro perante o Registro de Imóveis em nome do Município.

Diante da sucumbência, o requerido arcará com o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 5% do valor corrigido da indenização, nos termos do art. 27, § 1º, do Decreto-lei nº 3.365/41.

P.I. Oportunamente, arquivem-se.

Ibaté, 19 de julho de 2018.

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