


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0012487-70.2011.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Desapropriação - Desapropriação**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

Município de São Carlos propõe ação de desapropriação contra Mira Assumpção Empreendimentos e Participações Ltda tendo por objeto o imóvel descrito na inicial e individualizado na matrícula nº 4.105 do CRI local, para a instalação da Estação de Tratamento de Esgoto no bairro do Varjão, oferecendo, a título de indenização, o valor de R\$ 364.580,00 (depósito a fls. 26).

A fls. 18 foi determinada avaliação preliminar tendo o laudo sido juntado a fls. 35/54, fixando o valor de R\$ 501.850,00 .

O Município concordou com o laudo (fls. 70) e efetuou o depósito complementar (fls.72).

A imissão na posse foi deferida (fls. 76).

O expropriado requereu, a fls. 80/81, o levantamento de 80% do preço, juntando a certidão negativa, a certidão de matrícula, tendo ainda providenciado a publicação dos editais (fls. 92, 93/95 e 100, respectivamente).

Em contestação, fls. 102/110, afirmou a expropriada, que o laudo pericial não fixou a "justa indenização" porque não levou em conta a desvalorização do restante da área uma vez que, instalada a estação de tratamento de esgoto, é intuitiva a desvalorização por conta do mau cheiro que exalará, de forma constante no local, inviabilizando a utilização da área remanescente,



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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

inclusive a sede da fazenda. Que terá ainda que ser indenizado pelos gastos com a construção de cercas para separar a área remanescente, assim como os gastos com os serviços de topografia e registro da matrícula.

O levantamento de 80% do preço foi deferido (fls. 120).

Réplica à contestação a fls. 128/135.

Auto de imissão a fls. 148/149.

A fls. 152 as partes foram instadas a especificar provas, tendo a expropriada se manifestado a fls. 154/155. Sem manifestação da expropriante (fls. 159).

O feito foi saneado a fls. 161, determinado-se a realização da perícia definitiva.

Diante de penhoras existentes no rosto dos autos, determinou-se a transferência de valores ao Juízo Especial Cível (fls. 210).

Laudo pericial definitivo foi juntado a fls. 236/267.

O expropriado (fls 278/280), impugnou o laudo.

A fls. 282/284, o perito apresentou seus esclarecimentos, concordando com estes o expropriado (fls. 287) e não se manifestando o expropriante (fls. 288).

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

O laudo pericial, elaborado por profissional de confiança do juízo, técnico, imparcial e que expôs objetivamente o método empregado e as razões pelas quais chegou a determinado resultado, haverá de ser admitido pelo juízo.

O laudo ainda aquilatou, adequadamente, a depreciação apontada pela expropriada em


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

sua contestação, não tendo a expropriante se desincumbido de demonstrar sua inexistência.

Em seu laudo, de maneira clara afirmou o perito que *"(...) dentre os principais impactos ambientais atmosféricos gerados durante a operação de uma ETE, podemos destacar a geração de odores, geração de aerossóis que podem conter organismos patogênicos e a liberação de gases do efeito estufa (GEE), mais precisamente o metano e o óxido nitroso.(...)"* E mais adiante, aduziu *"(...) Além do incômodo provocado pelo mau cheiro, a presença de uma fonte contínua de emissão pode provocar um decréscimo nos valores das propriedades das vizinhanças, notadamente urbanas, provocando baixo status social e econômico.(...)"*

Entretanto, aqui se trata de imóvel rural e para tanto continuou ainda o perito, para justificar o valor da depreciação.

"(...) No caso em estudo, há que se ter em mente que:

(a) o imóvel é rural.

(b) tanto no próprio imóvel como nas imediações, atualmente a cultura predominante é a de cana-de-açúcar.

(c) Não há qualquer impedimento para que a expropriada, na área remanescente, continue a cultivar cana-de-açúcar ou qualquer outra cultura normalmente praticada na região, também não havendo impedimento para sua utilização como pastagem, ou mesmo outras culturas quaisquer.

(d) Não há perda de produtividade da cultura em razão da obra pública implantada na área expropriada

(e) Atualmente a cana-de-açúcar é extremamente mecanizada, necessitando de pouca mão-de-obra para o preparo da terra, plantio, colheita e tratamentos culturais.

Ou seja, sendo a propriedade da requerida um imóvel rural, não há na prática, restrições de uso para a área remanescente, não se descartando, entretanto, a ocorrência de incômodo ocasional.

(...)"

Assim, o valor encontrado pelo perito – **R\$ 661.428,00** (fls. 284) - amolda-se à


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

exigência constitucional da justa indenização, vez que o laudo está adequadamente fundamentado e reflete o montante correspondente a que faz jus o réu.

A necessidade do dispêndio, pela expropriada, com a '*reconstrução de cercas, serviços de topografia e registro no CRI*', não foi demonstrada nem comprovada.

Ao final, salienta-se que os juros compensatórios, em conformidade com a jurisprudência do STJ (RESP 845.026/MT) e do STF (ADIN nº 2.332/DF), deverão ter como base de cálculo a diferença atualizada entre o valor da avaliação pericial e 80% do montante depositado judicialmente para a imissão na posse.

Ou seja, no caso concreto, incidirão sobre a diferença atualizada entre R\$ 661.428,00 e R\$ 401.480,00 (80% de R\$ 501.850,00).

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação para:

- 1) DESAPROPRIAR, em favor do autor, o imóvel individualizado na inicial;
- 2) ARBITRAR a indenização em R\$ 661.428,00, incidindo:
 - a) correção monetária desde 28.09.2015 (laudo pericial – fls. 259);
 - b) juros compensatórios desde 06.03.2012 (imissão na posse - fls. 148/149), incidindo sobre a diferença entre R\$ 661.428,00 atualizados desde 28.09.2015 e R\$ 401.480,00 atualizados desde 17.08.2011 (data do depósito inicial – fls 26);
 - c) juros moratórios a partir de 1º.janeiro do exercício seguinte ao trânsito em julgado da decisão final.

A atualização é pela Tabela do TJSP para a Fazenda Pública – Modulada.

Os juros compensatórios são de 12% ao ano.

Os juros moratórios são de 6% ao ano.

Serão deduzidos os montantes correspondentes aos depósitos que foram efetivados


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

nos autos, levando em consideração a data de cada um dos depósitos.

Transitada em julgado, oficie-se aos juízos de onde partiram as penhoras
efetivadas no rosto dos autos (a) informando-se sobre o trânsito em julgado da presente ação (b)
solicitando informações sobre se ainda persistem aquelas penhoras.

O(a) expropriante arcará com as despesas processuais de reembolso, corrigidas a partir do desembolso, e com os honorários advocatícios devidos à(o) patrono(a) do(a) expropriado(a), que fixo, segundo os critérios do art. 85, § 2º, do CPC-15 e o disposto no art. 27, § 1º do DL nº 3.365/41, em 4% sobre o valor da diferença entre R\$ 661.428,00 atualizados desde 28.09.2015 e R\$ 501.850,00 atualizados desde 17.08.2011 (data do depósito inicial – fls 26), incluindo-se as parcelas dos juros compensatórios e moratórios, também corrigidos (Súm. 131, STJ).

O art. 34 do decreto-lei nº 3.365/41 já foi cumprido, neste processo.

P.I.

São Carlos, 09 de setembro de 2016.

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