



**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: **0006650-97.2012.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Desapropriação de Imóvel Urbano**  
 Requerente: **Fazenda Publica do Estado de São Paulo**  
 Requerido: **Paulo Emilio Fehr e outro**

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

Estado de São Paulo move ação de desapropriação contra Paulo Emílio Fehr e Isolina de Camargo Fehr, tendo por objeto imóvel individualizado na inicial, necessário à instalação das dependências do Ministério Público do Estado de São Paulo, e oferecendo, a título de indenização, o montante de R\$ 3.370.380,50.

Concedida a imissão provisória na posse mediante depósito prévio de R\$ 4.724.767,00, fls. 57. Depósitos efetivados às fls. 66 e 68, somando esse valor. Imissão na posse cumprida, fls. 74/75.

Os réus concordaram com o montante exigido pelo juízo, e depositado, mas a autora insistiu no montante que havia inicialmente proposto.

Foi determinada a realização de perícia, fls. 95/97.

Autorizado o levantamento de 80% do valor depositado, fls. 243/244.

Editais do art. 34 do DL 3365, publicados, fls. 253.

Laudo de avaliação às fls. 281/332, com manifestação das partes às fls. 341/345 e 353/358, 367/370, 394/395.



**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**

Esclarecimentos do perito às fls. 417/426, 479/481 e 492/495.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido imediatamente, como decidido às fls. 507, vez que não há necessidade de produção de outras provas.

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

As partes não lograram convencer o magistrado a respeito de incorreções no laudo.

Quanto aos enquadramento geográfico efetivado pelo perito no código 10.050, e não no código 8.902 proposto pelo assistente técnico do autor (fls. 341/345), noto que o expert justificou adequadamente, às fls. 418/419 e às fls. 479/481, as razões pelas quais a proposição do autor não refletiria o padrão da região em que inserido o imóvel. O sistema adotado pelo perito amolda-se à exigência constitucional da justa indenização.

Quanto aos elementos de pesquisa utilizados como dados que integram os cálculos visando a obtenção de um parâmetro mercadológico para imóveis da região, item questionado pelos réus às fls. 341/345 e 367/370, os argumentos destes foram objetivamente derrubados pelo perito às fls. 420/422, demonstrando este (a) que o imóvel possui características peculiares, o que justificou a adoção do método da inferência estatística, no lugar do método comparativo simples (b) que a localização do imóvel é apenas um dos atributos imobiliários relevantes e portanto devem ser buscados no mercado não apenas imóveis próximos - como gostariam os réus - mas também outros que contenham diversos atributos relevantes para a obtenção de um parâmetro aproximado (c) que além da localização também são relevantes a área total, a distância do centro da cidade, a proximidade com bairros de maior valor, ter ou não frente com avenidas, etc. (d) que a proposta dos réus de utilizarem, para a avaliação, apenas os elementos 20, 22, 23, 24 e 27, não se amolda às técnicas adequadas porque (d1) se fosse - mas não foi - aceita a técnica do método


**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**

comparativo, seria necessário que os atributos básicos desses elementos não fossem distantes (= superiores ao dobro ou inferiores à metade) dos elementos básicos do imóvel avaliando, e no caso dos autos nenhum desses elementos sugeridos adapta-se à exigência técnica, seja por conta do índice local, seja por conta da área (d2) adotado o método de inferência estatística, este exige, para evitar a "micronumerosidade", um número mínimo de imóveis que varia dependendo do número de atributos considerados relevantes, e, no caso em tela, mesmo se fosse admitida, por hipótese, a relevância de apenas um atributo (e sequer é o caso), o número de cinco elementos de pesquisa (sugerido pelos réus) já seria insuficiente.

Quanto ao valor das construções, o perito expôs, às fls. 423/426, que diversos elementos construtivos referidos pelos réus foram considerados na avaliação, que o imóvel é bem construído mas seu padrão é comercial e não de luxo, que as divisões internas em dry wall não repercutem sobre o valor do imóvel (ainda que tenham viabilizado uma negociação), e que a comparação com o "Residencial Dona Elisa" é totalmente descabida ante a distinção gritante entre os dois imóveis para que possam ser comparados.

Temos, portanto, que o laudo está adequadamente fundamentado e reflete o montante correspondente à justa indenização a que fazem jus os réus.

Se a avaliação judicial é inferior a um (frise-se, um) dos laudos administrativos (como alegado pelos réus às fls. 430), trata-se de fator secundário, sem fundamento jurídico. Mesmo porque esse laudo administrativo não foi o considerado pela administração pública para a sua oferta.

Os valores gastos pelos réus no curso das negociações extrajudiciais, não devem ser simplesmente acrescidos ao montante indenizatório. São despesas efetivadas para viabilizar um encaminhamento extrajudicial da própria decisão sobre a desapropriação naquele local. Não geram direito a ressarcimento. O que geram, certamente, é a consideração de tais elementos na avaliação que posteriormente se faça sobre o imóvel. Tal consideração foi feita pelo perito, como



**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**

vemos no laudo e nos esclarecimentos posteriormente apresentados. Quanto a móveis e cortinas, porém, não foram objeto da desapropriação, portanto não devem ser inseridos no cálculo.

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% (pois estes podem ser levantados, e vieram a sê-lo) do montante depositado judicialmente para a imissão na posse (não do montante ofertado porque no caso concreto houve a particularidade de o depósito exigido para a imissão provisória ter sido em montante superior ao ofertado). Ou seja, no caso concreto, incidirão sobre a diferença atualizada entre R\$ 5.037.046,00 e R\$ 3.779.813,60 (= 80% de 4.724.767,00).

Julgo parcialmente procedente a ação para:

- 1) DESAPROPRIAR, em favor do autor, o imóvel individualizado na inicial;
- 2) ARBITRAR a indenização em R\$ 5.037.046,00 incidindo:
  - a) correção monetária desde 17.05.2013 (laudo pericial);
  - b) juros compensatórios desde 09.04.2012 (imissão na posse), incidindo sobre a diferença entre R\$ 5.037.046,00 atualizados desde 17.05.2013 e R\$ 3.779.813,60 atualizados desde 22.03.2012 (depósitos);
  - 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 levantados pelos réus, na data dos levantamentos.

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)



**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**

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\$ 5.037.046,00 atualizados desde 17.05.2013 e R\$ 3.370.380,50 atualizados desde 29.04.2011 (cálculo que embasou a oferta inicial), 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.

Satisfeito o preço e preenchidos os requisitos previstos no art. 34 do decreto-lei nº 3.365/41, servirá esta sentença de título hábil à transferência de domínio à expropriante, expedindo-se o necessário.

P.I.

São Carlos, 05 de agosto de 2016.

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