



PMSJC

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS
PROCURADORIA MUNICIPAL

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ___ VARA DA FAZENDA PÚBLICA
DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP.**

MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 46.643.466/0001-06, com sede na Rua José de Alencar, nº 123, Vila Santa Luzia, nesta cidade e comarca, por suas procuradoras *ex lege*, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com esquite no Decreto-Lei nº 3.365/1941, ajuizar a presente

**AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO,
com pedido de IMISSÃO LIMINAR NA POSSE,**

em face de **DEUSEDITE ABREU DO ROSÁRIO**, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 4.192.634-1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 548.020.088-72, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 5.515/1977, com **ANA LUCIA WIDMER ABREU**, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 12.685.212-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 072.446.388-76, residentes e domiciliados na Avenida Lívio Veniziani, nº 1.086, Campus do CTA, São José dos Campos-SP, CEP 12227-570, pelos seguintes motivos de fato e de direito a seguir expostos:

1. DA ÁREA:

Conforme consta no Decreto Municipal nº 16.634, de 13 de outubro de 2015, publicado no Boletim Extraordinário do Município nº 2279, de 14 de outubro de 2015 –



PMSJC

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS
PROCURADORIA MUNICIPAL

DOC. 1 – foi declarada de utilidade pública, para fins expropriatórios, **com natureza urgente**, a área de 242,30m², situada na Avenida Lívio Veniziani, n° 1.086, Campus do CTA, São José dos Campos-SP, conforme descrita no referido decreto, destinada à abertura da Via Cambuí.

2. MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:

A descrição do imóvel encontra-se inserida no decreto supracitado, bem como inserta no memorial descritivo, na planta e nas fotografias constantes do processo administrativo n° 36.272/15, cujas cópias seguem anexadas – **DOCs. 2/3**.

3. DA TITULARIDADE:

A propriedade do imóvel a ser desapropriado pertence aos requeridos, consoante informa a Matrícula n° 179.465, do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos local - **DOC. 4**.

4. DA UTILIDADE PÚBLICA:

Referida área é necessária para a realização de obras de melhoria da malha viária da cidade e, nos termos do artigo 2º do Decreto n° 16.634, de 13 de outubro de 2015 - **DOC. 1**, a presente desapropriação tem natureza urgente. Trata-se, na espécie, de assegurar um novo corredor viário ligando a região leste do Município de São José dos Campos até a região do Putim - Rodovia dos Tamoios, seguindo o alinhamento aproximado do córrego Cambuí, com vistas a desafogar os dispositivos atualmente existentes, distribuindo melhor o fluxo de veículos para as regiões de destino, e promover demais melhoramentos urbanos, consoante informa a justificativa em anexo – **DOCs. 5**.

Impõe-se, portanto, essa legal intervenção na propriedade privada, para expropriar o imóvel aqui tratado, vertendo-o ao domínio do Município de São José dos Campos.



PMSJC

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS
PROCURADORIA MUNICIPAL

5. DO VALOR:

O valor do imóvel, conforme Laudo de Avaliação ora juntado – data-base: agosto/2015 – **DOC. 6**, perfaz a quantia de R\$ 32.814,56 (trinta e dois mil, oitocentos e quatorze reais e cinquenta e seis centavos)¹.

6. DA NECESSIDADE DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL:

Atendendo ao dispositivo constitucional que prevê prévia e justa indenização em caso de desapropriações de imóveis pelo Poder Público, foi procedida a avaliação do imóvel, elaborada por profissional habilitado em perícias e avaliações, para que, após a regular distribuição, a Municipalidade providencie o depósito do valor apurado, fazendo juntar ao feito o respectivo comprovante e preencher assim os requisitos legais para a imissão provisória na posse, a fim de realizar obras viárias de que usufruirá toda a coletividade e cuja necessidade premente não permite aguardar o trânsito em julgado da r. decisão que restar proferida a final.

7. REQUERIMENTOS FINAIS:

Face ao exposto, o Município, requer:

a) em consonância com o entendimento esposado por este d. Juízo em casos semelhantes² e a fim de permitir a imissão na posse do imóvel com a urgência indicada nos **DOC. 5**, requer, *ab initio*, que seja nomeado, **COM URGÊNCIA**, perito judicial, para a realização de avaliação prévia para fins de imissão provisória na posse do imóvel (Súmula nº 30 do TJSP);

b) uma vez realizada a avaliação prévia e efetuado o depósito, que seja determinada a expedição do competente mandado de imissão provisória na posse, nos

¹ Cf. Nota de empenho nº 2354/2016.

² Cf. Processo Judicial nº 1031364-66.2015.8.26.0577 e Processo Judicial nº 1031291-94.2015.8.26.0577



PMSJC

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS
PROCURADORIA MUNICIPAL

termos do autorizado pelo artigo 15 do Decreto-Lei nº 3.365/1941, lavrando-se o respectivo auto;

c) a expedição de mandado para citação dos requeridos, para querendo, contestarem os termos da presente ação, sob pena de revelia;

d) a expedição de mandado para intimação da **TREVYS - FOMENTO MERCANTIL LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.618.856/0001-25, estabelecida no endereço sito na Rua Paulo Setubal, nº 147, sala 91, Vila Adyanna, São José dos Campos-SP, CEP 12245-460, para tomar ciência dos termos da presente desapropriação, bem como para que ofereça, se houver interesse, manifestação neste processo, haja vista que o imóvel, em área maior, objeto da matrícula aqui referida, encontra-se gravado com hipoteca (cfr. R.04, da Matrícula nº 179.465, do 1º CRI) – **DOC. 4** em anexo;

e) a expedição de carta de intimação do **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, em Osasco, Estado de São Paulo, CEP 06.029-900, para tomar ciência dos termos da presente desapropriação, bem como para que ofereça, se houver interesse, manifestação neste processo, haja vista que o imóvel, em área maior, objeto da matrícula aqui referida, encontra-se com penhora averbada (cfr. Av.05, da Matrícula nº 179.465, do 1º CRI) – **DOC. 4** em anexo;

f) a expedição de carta de intimação da **TS GÁS CONSTRUÇÕES DO BRASIL LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.670.229/0001-45, estabelecida no endereço sito na Rua Sete de Setembro, nº 10, sala 403, Edifício Zenitinha, Centro, em Macaé, no Estado do Rio de Janeiro, CEP 27910-320, para tomar ciência dos termos da presente desapropriação, bem como para que ofereça, se houver interesse, manifestação neste processo, haja vista que o imóvel, em área maior, objeto da matrícula aqui referida, encontra-se com penhora averbada (cfr. Av.06, da Matrícula nº 179.465, do 1º CRI) – **DOC. 4** em anexo;



PMSJC

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS
PROCURADORIA MUNICIPAL

g) seja julgado procedente o pedido, incorporando-se a área descrita ao patrimônio municipal, após pagamento total da indenização a ser fixada em caráter definitivo; e

h) a condenação dos requeridos em honorários advocatícios, custas e despesas processuais, se a procedência da desapropriação firmar-se com base no valor apresentado pelo Município, tendo ele sido contestado pela parte requerida;

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, notadamente o pericial.

Dá-se à causa o valor de a quantia de R\$ 32.814,56 (trinta e dois mil, oitocentos e quatorze reais e cinquenta e seis centavos).

Termos em que, pede deferimento.

São José dos Campos, 04 de agosto de 2016.

Tânia Mara Ramos
Procuradora do Município
OAB/SP nº 104.126

Anamaria Barbosa Ebram Fernandes
Procuradora do Município
OAB/SP nº 238.926



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
AVENIDA SALMÃO, N° 678, São José dos Campos - SP - CEP
12246-260
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1019365-82.2016.8.26.0577**
 Classe - Assunto: **Desapropriação - Intervenção do Estado na Propriedade**
 Requerente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
 Requerido: **Deusedite Abreu do Rosário e outro**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **EDUARDO DE FRANCA HELENE**

Vistos.

O MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS distribuiu esta “*ação de desapropriação, com pedido de imissão liminar na posse*” em face de **DEUSEDITE ABREU DO ROSÁRIO** e **ANA LÚCIA WIDMER ABREU**, ambos qualificados. Na inicial, sustentou que o Decreto Municipal nº 16.634, de 13 de outubro de 2015 declarou uma área de utilidade pública, para fins expropriatórios, situada na Avenida Lívio Veniziani, nº1.086, Campus do CTA, São José dos Campos, conforme as medições apresentadas junto com a inicial, área pertencente aos requeridos. Pediu a avaliação prévia, para a imediata imissão na posse e a procedência do pedido, incorporando-se a área ao patrimônio municipal após o pagamento da indenização a ser fixada em caráter definitivo, bem como a citação dos proprietários e a intimação de **TREVYS – FOMENTO MERCANTIL LTDA** (*há hipoteca em seu favor*), **BANCO BRADESCO S.A.** (*penhora averbada*) e **TS GÁS CONSTRUÇÕES DO BRASIL LTDA** (*penhora averbada*). Juntou documentos a fls. 06/95.

Determinada a realização de perícia prévia (fls. 96), o laudo veio a fls. 110/134, foi impugnado pela Municipalidade (fls. 138/142 e 156/160) e rebatido pelo perito (fls. 168/174 e 181/185). Nova manifestação pericial a fls. 193/197.

Recolhida a diferença entre o valor inicialmente ofertado (fls. 109) e o valor encontrado pelo perito (fls. 206/208), determinou-se a expedição de mandado de imissão provisória na posse (fls. 209), que se aperfeiçoou em 02 de fevereiro de 2018 (fls. 232).

1019365-82.2016.8.26.0577 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
AVENIDA SALMÃO, N° 678, São José dos Campos - SP - CEP
12246-260

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

Após a citação dos requeridos, a fls. 236 e 241, contestaram a fls. 247/251, impugnando o valor oferecido pela municipalidade e o encontrado pelo perito, sustentando que o imóvel tem valor mais acentuado; na mesma ocasião, sustentaram que são devedores de IPTU e não se opuseram ao pagamento das dívidas, após a consolidação do valor do crédito. Juntaram procuração e documentos (fls. 252/317).

Deferidos os benefícios da gratuidade de justiça aos requeridos (fls. 318).

O Município manifestou-se a fls. 320/321, também concordando como abatimento das dívidas de IPTU com o valor já constante dos autos; nova concordância dos requeridos quanto à quitação dos débitos fiscais municipais a fls. 324.

Os três credores dos requeridos foram intimados desta demanda: TS GÁS CONSTRUÇÕES DO BRASIL a fls. 347, TREVYS FOMENTO MERCANTIL LTDA a fls. 393/395 e o BANCO BRADESCO S.A. a fls. 246.

A TS GÁS ofertou manifestação a fls. 348/356, pedindo a reserva de valores, e esclarecendo que possuem um crédito perante Deusdedit e Ana Lucia da cifra de R\$ 912.889,49. Os requeridos impugnam a manifestação da TS GAS (fls. 371/372) dizendo que eles não têm mais débito algum perante a TS GAS e juntaram sentença de extinção do feito e matrícula atualizada do imóvel a fls. 373/382.

A TREVYS FOMENTO MERCANTIL manifestou-se a fls. 396/397, esclarecendo que há processo em trâmite de execução da hipoteca, Autos nº 1029352-45.2016.8.26.0577, com penhora efetivada sobre todo o imóvel, pedindo a reserva dos valores que entendem devidos a ele, no montante de R\$ 1.040.652,51. Juntou procuração e documentos a fls. 398/423.

O Banco Bradesco preferiu não se manifestar neste feito.

Em r. decisão de fls. 424/425, o pedido da TS GAS foi indeferido e foi determinada a confecção do laudo definitivo.

A municipalidade ofertou quesitos a fls. 480/483 e impugnou o laudo realizado em outros autos, num feito cível, a fls. 486/488.

Laudo pericial definitivo a fls. 498/540, sobre o qual as partes manifestaram-se a fls. 547/549 (requeridos) e 551/552 (município). Os requeridos pediram a indenização pelo maior valor apurado, a fls. 110 e 134, e que o produto seja revertido totalmente para o pagamento de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 AVENIDA SALMÃO, N° 678, São José dos Campos - SP - CEP
 12246-260

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

IPTU, mediante a demonstração por parte da Municipalidade; já o município autor indicou que o perito teria utilizado equivocadamente outro valor de índice fiscal, pedindo o recálculo. O perito, intimado quanto às críticas, manifestou-se a fls. 561/568, corrigindo o valor outrora encontrado para o valor de R\$ 37.736,65 (fls. 561/568).

As partes tiveram a oportunidade de se manifestar sobre essa correção (fls. 570) e sobre a iminência do leilão da totalidade do imóvel, determinado nos Autos n° 1029352-45.2016.8.26.0577, designado originalmente para os dias 17/07/2020 e 22/07/2020 (ofício de fls. 571/573). Sobre ambos os temas, as partes fizeram seus apontamentos a fls. 578/580 (requeridos) e 581/582 (município autor).

Após, os autos vieram-me conclusos para sentença.

É o relato do essencial. **FUNDAMENTO e DECIDO.**

As condições da ação e os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo estão presentes. Não há nulidade a sanar nem irregularidade a suprir. Os proprietários constantes da matrícula – *Deusdedite e Ana Lucia* – foram citados e participaram ativamente do contraditório; também, os três eventuais interessados foram intimados, e dois deles manifestaram-se nos autos. Assim, o feito tramitou regularmente até este momento, de prolação de sentença.

Aplica-se ao caso concreto o disposto no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil vigente, tendo em vista a desnecessidade de produção de outras provas, em consonância, também, com o disposto no artigo 139, inciso II, do mesmo código processual, segundo o qual compete ao magistrado velar pela rápida solução do litígio, privilegiando a efetividade do processo, quando dispensável a instrução, o que se harmoniza com garantia constitucional de razoável duração do processo insculpida no artigo 5º, inciso LXXVIII, da Constituição da República.

O cerne destes autos é, como na maioria das demandas de desapropriação, o *quantum* da indenização.

Aqui, a área desapropriada é uma fração, uma ponta de um terreno maior, declarada como de utilidade pública pelo Decreto n° 16.634, de 13 de outubro de 2015 (fls. 06/08), para a implementação do Projeto Via Cambuí (fls. 19/21). O imóvel constante da matrícula n° 179.465 é bastante extenso e aqui, neste feito expropriatório, apenas uma parcela dele é que será



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
AVENIDA SALMÃO, N° 678, São José dos Campos - SP - CEP
12246-260

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

desapropriada: dos mais de 15 mil metros quadrados, a área aqui analisada é um dos extremos do terreno, que mede exatos 242,30 m².

Os valores oscilaram muito durante este feito e merecem especial atenção. Pelo laudo inicialmente confeccionado pelos *experts* do município (fls. 22/95), essa parcela a ser desapropriada teria o valor, considerando as benfeitorias, de R\$ 32.814,56 (fls. 23). Foi utilizado o método comparativo direto (fls. 25), considerados 25 elementos de comparação (fls. 80 e seguintes).

O laudo preliminar também se utilizou do método comparativo de dados de mercado (fls. 114) e, com 13 parâmetros, chegou ao valor de R\$ 88.158,00 (fls. 132). Após, o valor foi revisto para R\$ 88.239,00 (fls. 172).

A alteração do método comparativo para o método “*antes e depois*” foi rechaçada pelo perito a fls. 193/197 que, recalculando o valor que possivelmente seria o devido, extirpou um real da última constatação: R\$ 88.238,00 (fls. 196).

Os requeridos Deusdedite e Ana Lucia trouxeram o laudo que fora confeccionado nos autos cíveis, mas referentes ao terreno integralmente considerado (fls. 261/317). Lá foi utilizado também o método comparativo com dez referências e apuração do valor mercadológico em R\$ 7.911.275,40 (fls. 316). Em outro laudo lá confeccionado (fls. 445/479) foi encontrado um valor próximo: R\$ 7.782.105,90 (fls. 479).

No entanto, esses laudos trazidos por Deusdedite e Ana Lúcia foram confeccionados tendo em consideração o terreno inteiro, e não foi produzido sob o contraditório da Administração Público Municipal. Também, não me parece aderente à realidade simplesmente dividir o valor total do imóvel pela parcela que aqui se desapropria, pois dessa forma não se levaria em consideração das peculiaridades do imóvel (*ou da parcela do imóvel*) a ser desapropriado. Aliás, nesse tema, o perito judicial pontuou que “... *a área atingida pela desapropriação **não possui maior significância** em relação ao todo do imóvel dos Requeridos, em seu contexto geral, devido á sua localização ser no final do terreno e possuir topografia em aclave acentuado, tornando inviável economicamente sua utilização*” (o grifo consta do original, fls. 563).

Por isso, a utilização dos laudos aqui confeccionados é mais segura, mais aderente à realidade da porção desapropriada e à dialeticidade processual.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 AVENIDA SALMÃO, N° 678, São José dos Campos - SP - CEP
 12246-260

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

Após, veio o laudo definitivo, confeccionado para este processo, a fls. 498/540. Sua confecção foi acompanhada pelo assistente técnico da municipalidade (fls. 501) e foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado (fls. 507), com doze referências (fls. 521) e, com isso, chegou-se ao valor de R\$ 60.500,00 (fls. 523), consideradas especificamente a área do terreno a ser desapropriado.

No entanto, como se percebe do corpo do laudo definitivo, por exemplo, a fls. 507 e 522, dentre outras, o **fator de localização** (*ou índice fiscal*) utilizado foi o de 272,45. O Município insurgiu-se quanto a ele, no sentido de que o valor deveria ter sido considerado na grandeza de 170,28 (fls. 551/552).

O nobre perito, a fls. 561/568, reconhece que aplicou o índice de maneira equivocada, sendo o índice correto aquele indicado pela municipalidade, qual seja, o de 170,28. Confira-se o quanto explanado por ele: *“No tocando ao exposto pelo nobre colega, tal alegação cabe acolhimento, tendo em consideração o Índice Fiscal pertinente à área atingida pela desapropriação, inserida no Demonstrativo de Lançamento de IPTU apresentado, apontado que o valor venal de metro quadrado de terreno é de, que no caso, seria de 170,28, diferentemente do apontado no laudo pericial, como de 272,45, necessitando correção.”* (os grifos são do original, fls. 564).

Detectada a irregularidade e refeitos os cálculos, chegou-se ao valor final, agora em caráter definitivo, de **R\$ 38.346,65** (fls. 567), que será aqui acolhido em sentença para fins de desapropriação. Isso porque os cálculos foram exaustivamente submetidos ao contraditório e alvos de críticas por parte de ambos os protagonistas, e na última manifestação, o nobre perito, de confiança do juízo, deu razão aos argumentos da municipalidade, de ordem técnica, e refez, dessa vez em definitivo, os cálculos. A utilização incorreta de um índice é assunto técnico e foi reconhecida pelo perito. A alegação de que os requeridos sofreram decréscimo patrimonial e que aufeririam mais recursos caso vendessem para um particular, embora possa até ser verdadeira (*a alegação referente à venda, fls. 580*), não são argumentos técnicos que possam justificar o acolhimento de outro valor senão o último, calculado após as correções apontadas.

Assim, tenho que sejam desnecessários novos cálculos, até mesmo porque o laudo pericial fora produzido por perito de confiança do Juízo, profissional da área da Engenharia (art. 7.º, alínea c, da Lei Federal n.º 5194/66), o qual prestou os devidos esclarecimentos a todos os envolvidos. Ademais, não se pode subestimar os esclarecimentos prestados, fruto do trabalho



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 AVENIDA SALMÃO, N° 678, São José dos Campos - SP - CEP
 12246-260

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

desempenhado por sujeito equidistante das partes, acompanhado de demonstrativo de cálculos. Por isso, deve ser acolhido o trabalho realizado com capricho pelo perito judicial. O valor da indenização, destarte, deve ser fixado no montante por último estimado, ou seja, em R\$ 38.346,65 (fls. 567).

Para cobrir os lucros cessantes pela limitação imposta à propriedade, em tese são devidos juros compensatórios de 6% ao ano, nos termos do artigo 15-A do Decreto Lei n° 3.365/1941, sobre a **diferença** do valor da oferta prévia e aquele apontado no laudo pericial, cujo termo inicial é a data da imissão na posse. Agora, em 2018, o STF, ao julgar em definitivo a ADI 2332/DF, decidiu que é constitucional o percentual fixo de 6% previsto no art. 15-A do DL 3.365/1941. No entanto, o depósito da diferença (feito em 18/12/2017, fls. 206/208) é **anterior** à imissão na posse (aperfeiçoada em 02/02/2018, fls. 232), o que afasta incidência de juros compensatórios.

Os juros moratórios destinam-se a cobrir a renda do dinheiro não pago no tempo devido. Devem ser fixados em 6% (seis por cento) ao ano, e seu termo inicial foi fixado pelo art. 15-B, do Decreto-lei n.º 3.365/41, em janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ter sido feito.

Por fim, ainda pendem questões acessórias, mas de análise imperativa nesta sentença.

Os pedidos de reserva de valores feitos tanto pela a TS GÁS a fls. 348/356 quanto pela TREVYS FOMENTO MERCANTIL a fls. 396/397 **não** serão aqui acolhidos. Ambas, ao que consta, são credoras dos requeridos Deusdedite e Ana Lucia, mas o direito de crédito deles deve ser exercido em outra seara que não nesta desapropriação de uma fração do imóvel. Os créditos estão registrados e averbados na própria matrícula e, quando da realização do leilão, poderão ser adimplidos na ordem estabelecida em lei.

Inclusive, o leilão marcado para o dia 22/07/2020 (*por coincidência, a data da confecção e prolação desta sentença*) não altera em nada este feito: lá, o leilão abrange o imóvel todo e aqui, apenas uma pequena fração. A titularidade dessa fração, aqui desapropriada, também não sofrerá qualquer alteração com o arremate do imóvel como um todo, pois esta parcela passará ao domínio do município. Também, os créditos buscados pelos credores com garantia real terão, lá, terreno fértil para a esperada quitação (ao menos, parcial), nos termos e na ordem da lei.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 AVENIDA SALMÃO, N° 678, São José dos Campos - SP - CEP
 12246-260

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

Passando a outro tema, a municipalidade pede, a fls. 581/582, a liberação imediata dos valores excedentes, tendo em vista que o valor definitivo, aqui acolhido, é menor do que o dinheiro depositado em juízo pelo Município autor. Nesse contexto, não vejo óbice ao deferimento do pedido, mas a autorização fica assim desenhada: fica **AUTORIZADA A LIBERAÇÃO IMEDIATA** da quantia depositada em juízo do valor excedente ao indicado pela perícia final, consideradas as benfeitoriais, a fls. 567, qual seja, do valor que exceder R\$ 38.346,65. A cifra que transbordar essa grandeza poderá ser imediatamente levantada pela Municipalidade, pois se trata de dinheiro público que pode, o quanto antes, ser alocado para alguma finalidade de interesse público, ainda mais em tempos atípicos de pandemia. **Proceda a Z. Serventia o necessário para o cumprimento dessa autorização** e expedição do MLe.

Há, ainda, um última aresta a ser polida: tanto os requeridos Deusdete e Ana Lucia (fls. 250, item “e”, e 324) quanto o Município autor (fls. 320/321) concordaram com a utilização do valor a ser pago, a título de indenização pela desapropriação, para a quitação dos débitos de IPTU relativos ao imóvel aqui tratado, de matrícula nº 179.465 (a fls. 15/18). Portanto, aproveitando o ambiente conciliatório criado pelos envolvidos, excepcionalmente **deixo de autorizar** o levantamento dos 80% do valor definitivo e determino que a Administração Pública Municipal, no prazo de 15 dias, informe nestes autos, com o maior detalhamento possível, quais são os débitos de IPTU referentes ao imóvel (*aqui não há como considerar apenas a fração, mas sim o imóvel como um todo*) e, no mesmo prazo, abra a Serventia (*através de ato ordinatório*) a possibilidade de os requeridos se manifestarem acerca desse documento. Com ambas as manifestações, o levantamento será deliberado ou a favor do município, ou a favor dos requeridos, ou serão repartidas as frações devidas para cada qual. Caso a municipalidade não se manifeste no prazo, certifique a serventia e tornem conclusos para a liberação dos 80% aos requeridos, como de direito.

ISSO POSTO, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE** o pedido e **DECLARO INCORPORADA** a área descrita na petição inicial e no Decreto Municipal nº 16.634/2015 ao patrimônio do Município de São José dos Campos, mediante pagamento de indenização fixada em **R\$ 38.346,65** (*trinta e oito mil, trezentos e quarenta e seis reais e sessenta e cinco centavos*).

Em tese, incidiriam juros compensatórios de 6% ao ano, calculados sobre a diferença entre 80% (oitenta por cento) da oferta prévia e a indenização retro fixada, conforme



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
AVENIDA SALMÃO, N° 678, São José dos Campos - SP - CEP
12246-260

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

entendimento exposto pelo STF, no julgamento da ADI 2.332/DF (j. 05.09.2001), contados a partir da data da imissão provisória na posse e a data do depósito complementar que integre o pagamento. No caso específico, contudo, o depósito da diferença (feito em 18/12/2017, fls. 206/208) é **anterior** à imissão na posse (aperfeiçoada em 02/02/2018, fls. 232), o que afasta incidência de juros compensatórios.

Juros moratórios de 6% (seis por cento) ao ano serão devidos, a contar do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ter sido feito, conforme o teor da Súmula Vinculante nº 17. A base de cálculo dos juros moratórios deve ser fixada sobre a diferença entre o montante depositado a título de oferta inicial e o valor indenizatório final pois, justamente, visam a superar eventual demora no pagamento.

Custas processuais pelo município expropriante (*ao que consta, muitas delas já pagas*). Os honorários, ao contrário do quanto pedido pelos procuradores do município a fls. 582, devem ser pagos pelo expropriante aos advogados dos expropriados, e não o contrário. Não houve tecnicamente um "*acolhimento da impugnação da Municipalidade*" (fls. 582), pois a discussão do preço a ser pago é ínsita a uma demanda desse tipo. Além do mais, a perícia definitiva, mesmo com as oscilações dos valores, acabou por indicar um valor **acima do ofertado pelo Município** e, nos termos expressos do art. 27, § 1º, do Decreto-Lei nº.3.365/41, primeira parte, são os advogados dos expropriados que deverão ser remunerados pelas verbas sucumbenciais.

O valor dos honorários advocatícios em desapropriação deve respeitar os limites impostos pelo artigo 27, § 1º do Decreto-Lei nº. 3.365/41, qual seja, entre 0,5% e 5% da diferença entre o valor proposto inicialmente pelo imóvel e a indenização imposta judicialmente, ambas corrigidas monetariamente, nos termos do enunciado de Súmula nº 617 do C. STF. Nestes autos, o município pagará 5% de honorários advocatícios aos causídicos dos requeridos que contestaram, sobre a diferença do valor ofertado inicialmente e o valor definitivo alcançado pela perícia e aqui acolhido.

Embora sequer ventilado esse tema nas manifestações, tenho que não seja o caso de fixar honorários sucumbenciais aos patronos dos terceiros interessados que neste feito peticionaram. Em suas petições de fls. 348/356 e 396/397 não mencionaram nada a respeito, e o pedido feito por eles de reserva de valores não foi, aqui neste feito, acolhido. Participaram do contraditório pois têm garantias reais, vinculadas ao imóvel que aqui se desapropriou uma fração, mas não são rigorosamente partes no processo. Assim, seria desproporcional condenar a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
 AVENIDA SALMÃO, N° 678, São José dos Campos - SP - CEP
 12246-260

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

municipalidade a lhes pagar essas verbas, pois não foi a própria municipalidade quem deu causa à intervenção deles aqui (*em consonância ao princípio da causalidade*), que ocorreu na realidade em virtude de serem credores dos expropriados, com garantias reais averbadas e registradas na matrícula (fls. 17/18).

O valor da indenização principal deverá ser corrigido monetariamente a contar do mês de janeiro de 2020 (*data indicada no último o laudo, a fls. 567*), pelo IPCA-E, até o efetivo pagamento (*ou, analogicamente, até a data em que forem efetivamente considerados como pagamento do IPTU em aberto*), nos termos da Súmula 561, do Supremo Tribunal Federal.

O valor total da indenização deve, por ora, permanecer depositado em Juízo (R\$ 38.346,65), tendo em vista que ambas as partes pretendem utilizar esse montante para quitação de débitos fiscais (IPTU). Eventual levantamento de algum valor, dentro desse montante, deverá ser feito por decisão posterior.

Sem prejuízo de o valor total da indenização permanecer em Juízo, **autorizo** o levantamento do valor aqui depositado que **transbordar** a quantia principal de R\$ 38.346,65, devendo a Municipalidade preencher corretamente as guias indispensáveis e a Z. Serventia providenciar o que se fizer necessário.

Os levantamentos do valor principal serão deliberados em outro momento, após as manifestações dos envolvidos quanto aos débitos fiscais pendentes.

Desde já, expeça-se o necessário para pagamento integral do sr. Perito Judicial, caso haja alguma parcela sobrando.

Transitada em julgado, expeça-se carta de adjudicação.

Publique-se e intime-se.

Dispensado o registro, nos termos do art. 72, § 6º, das NSCGJ.

São José dos Campos, 22 de julho de 2020.

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

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0146/2020, foi disponibilizado na página 1982-1989 do Diário da Justiça Eletrônico em 24/07/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Tania Mara Ramos (OAB 104126/SP)
Tatyana Cristina de Moura (OAB 280386/SP)
Daniel dos Reis Machado (OAB 212224/SP)
Felipe Gavazzi Fernandes (OAB 214306/SP)

Teor do ato: "ISSO POSTO, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE o pedido e DECLARO INCORPORADA a área descrita na petição inicial e no Decreto Municipal nº 16.634/2015 ao patrimônio do Município de São José dos Campos, mediante pagamento de indenização fixada em R\$ 38.346,65 (trinta e oito mil, trezentos e quarenta e seis reais e sessenta e cinco centavos). Em tese, incidiriam juros compensatórios de 6% ao ano, calculados sobre a diferença entre 80% (oitenta por cento) da oferta prévia e a indenização retro fixada, conforme entendimento exposto pelo STF, no julgamento da ADI 2.332/DF (j. 05.09.2001), contados a partir da data da imissão provisória na posse e a data do depósito complementar que integre o pagamento. No caso específico, contudo, o depósito da diferença (feito em 18/12/2017, fls. 206/208) é anterior à imissão na posse (aperfeiçoada em 02/02/2018, fls. 232), o que afasta incidência de juros compensatórios. Juros moratórios de 6% (seis por cento) ao ano serão devidos, a contar do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ter sido feito, conforme o teor da Súmula Vinculante nº 17. A base de cálculo dos juros moratórios deve ser fixada sobre a diferença entre o montante depositado a título de oferta inicial e o valor indenizatório final pois, justamente, visam a superar eventual demora no pagamento. Custas processuais pelo município expropriante (ao que consta, muitas delas já pagas). Os honorários, ao contrário do quanto pedido pelos procuradores do município a fls. 582, devem ser pagos pelo expropriante aos advogados dos expropriados, e não o contrário. Não houve tecnicamente um "acolhimento da impugnação da Municipalidade" (fls. 582), pois a discussão do preço a ser pago é ínsita a uma demanda desse tipo. Além do mais, a perícia definitiva, mesmo com as oscilações dos valores, acabou por indicar um valor acima do ofertado pelo Município e, nos termos expressos do art. 27, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41, primeira parte, são os advogados dos expropriados que deverão ser remunerados pelas verbas sucumbenciais. O valor dos honorários advocatícios em desapropriação deve respeitar os limites impostos pelo artigo 27, § 1º do Decreto-Lei nº 3.365/41, qual seja, entre 0,5% e 5% da diferença entre o valor proposto inicialmente pelo imóvel e a indenização imposta judicialmente, ambas corrigidas monetariamente, nos termos do enunciado de Súmula nº 617 do C. STF. Nestes autos, o município pagará 5% de honorários advocatícios aos causídicos dos requeridos que contestaram, sobre a diferença do valor ofertado inicialmente e o valor definitivo alcançado pela perícia e aqui acolhido. Embora sequer ventilado esse tema nas manifestações, tenho que não seja o caso de fixar honorários sucumbenciais aos patronos dos terceiros interessados que neste feito peticionaram. Em suas petições de fls. 348/356 e 396/397 não mencionaram nada a respeito, e o pedido feito por eles de reserva de valores não foi, aqui neste feito, acolhido. Participaram do contraditório pois têm garantias reais, vinculadas ao imóvel que aqui se desapropriou uma fração, mas não são rigorosamente partes no processo. Assim, seria desproporcional condenar a municipalidade a lhes pagar essas verbas, pois não foi a própria municipalidade quem deu causa à intervenção deles aqui (em consonância ao princípio da causalidade), que ocorreu na realidade em virtude de serem credores dos expropriados, com garantias reais averbadas e registradas na matrícula (fls. 17/18). O valor da indenização principal deverá ser corrigido monetariamente a contar do mês de janeiro de 2020 (data indicada no último o laudo, a fls. 567), pelo IPCA-E, até o efetivo pagamento (ou, analogicamente, até a data em que forem efetivamente considerados como pagamento do IPTU em aberto), nos termos da Súmula 561, do Supremo Tribunal Federal. O valor total da indenização deve, por ora, permanecer depositado em Juízo (R\$ 38.346,65), tendo em vista que ambas as partes pretendem utilizar esse montante para quitação de débitos fiscais (IPTU). Eventual levantamento de algum valor, dentro desse montante, deverá ser feito por decisão posterior. Sem prejuízo de o valor total da indenização permanecer em Juízo, autorizo o levantamento do valor aqui depositado que transbordar a quantia principal de R\$ 38.346,65, devendo a Municipalidade

preencher corretamente as guias indispensáveis e a Z. Serventia providenciar o que se fizer necessário. Os levantamentos do valor principal serão deliberados em outro momento, após as manifestações dos envolvidos quanto aos débitos fiscais pendentes. Desde já, expeça-se o necessário para pagamento integral do sr. Perito Judicial, caso haja alguma parcela sobrando. Transitada em julgado, expeça-se carta de adjudicação. Publique-se e intime-se. Dispensado o registro, nos termos do art. 72, § 6º, das NSCGJ."

São José dos Campos, 24 de julho de 2020.

Norberto Brigantini Paiva
Coordenador

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0165/2020, foi disponibilizado na página 2124-2127 do Diário da Justiça Eletrônico em 20/08/2020. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
07/09/2020 - Independência do Brasil - Prorrogação

Advogado
Tania Mara Ramos (OAB 104126/SP)

Teor do ato: "ISSO POSTO, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE o pedido e DECLARO INCORPORADA a área descrita na petição inicial e no Decreto Municipal nº 16.634/2015 ao patrimônio do Município de São José dos Campos, mediante pagamento de indenização fixada em R\$ 38.346,65 (trinta e oito mil, trezentos e quarenta e seis reais e sessenta e cinco centavos). Em tese, incidiriam juros compensatórios de 6% ao ano, calculados sobre a diferença entre 80% (oitenta por cento) da oferta prévia e a indenização retro fixada, conforme entendimento exposto pelo STF, no julgamento da ADI 2.332/DF (j. 05.09.2001), contados a partir da data da imissão provisória na posse e a data do depósito complementar que integre o pagamento. No caso específico, contudo, o depósito da diferença (feito em 18/12/2017, fls. 206/208) é anterior à imissão na posse (aperfeiçoada em 02/02/2018, fls. 232), o que afasta incidência de juros compensatórios. Juros moratórios de 6% (seis por cento) ao ano serão devidos, a contar do primeiro dia do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ter sido feito, conforme o teor da Súmula Vinculante nº 17. A base de cálculo dos juros moratórios deve ser fixada sobre a diferença entre o montante depositado a título de oferta inicial e o valor indenizatório final pois, justamente, visam a superar eventual demora no pagamento. Custas processuais pelo município expropriante (ao que consta, muitas delas já pagas). Os honorários, ao contrário do quanto pedido pelos procuradores do município a fls. 582, devem ser pagos pelo expropriante aos advogados dos expropriados, e não o contrário. Não houve tecnicamente um "acolhimento da impugnação da Municipalidade" (fls. 582), pois a discussão do preço a ser pago é ínsita a uma demanda desse tipo. Além do mais, a perícia definitiva, mesmo com as oscilações dos valores, acabou por indicar um valor acima do ofertado pelo Município e, nos termos expressos do art. 27, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41, primeira parte, são os advogados dos expropriados que deverão ser remunerados pelas verbas sucumbenciais. O valor dos honorários advocatícios em desapropriação deve respeitar os limites impostos pelo artigo 27, § 1º do Decreto-Lei nº 3.365/41, qual seja, entre 0,5% e 5% da diferença entre o valor proposto inicialmente pelo imóvel e a indenização imposta judicialmente, ambas corrigidas monetariamente, nos termos do enunciado de Súmula nº 617 do C. STF. Nestes autos, o município pagará 5% de honorários advocatícios aos causídicos dos requeridos que contestaram, sobre a diferença do valor ofertado inicialmente e o valor definitivo alcançado pela perícia e aqui acolhido. Embora sequer ventilado esse tema nas manifestações, tenho que não seja o caso de fixar honorários sucumbenciais aos patronos dos terceiros interessados que neste feito peticionaram. Em suas petições de fls. 348/356 e 396/397 não mencionaram nada a respeito, e o pedido feito por eles de reserva de valores não foi, aqui neste feito, acolhido. Participaram do contraditório pois têm garantias reais, vinculadas ao imóvel que aqui se desapropriou uma fração, mas não são rigorosamente partes no processo. Assim, seria desproporcional condenar a municipalidade a lhes pagar essas verbas, pois não foi a própria municipalidade quem deu causa à intervenção deles aqui (em consonância ao princípio da causalidade), que ocorreu na realidade em virtude de serem credores dos expropriados, com garantias reais averbadas e registradas na matrícula (fls. 17/18). O valor da indenização principal deverá ser corrigido monetariamente a contar do mês de janeiro de 2020 (data indicada no último o laudo, a fls. 567), pelo IPCA-E, até o efetivo pagamento (ou, analogicamente, até a data em que forem efetivamente considerados como pagamento do IPTU em aberto), nos termos da Súmula 561, do Supremo Tribunal Federal. O valor total da indenização deve, por ora, permanecer depositado em Juízo (R\$ 38.346,65), tendo em vista que ambas as partes pretendem utilizar esse montante para quitação de débitos fiscais (IPTU). Eventual levantamento de algum valor, dentro desse montante, deverá ser feito por decisão posterior. Sem prejuízo de o valor total da indenização permanecer em Juízo, autorizo o levantamento

do valor aqui depositado que transbordar a quantia principal de R\$ 38.346,65, devendo a Municipalidade preencher corretamente as guias indispensáveis e a Z. Serventia providenciar o que se fizer necessário. Os levantamentos do valor principal serão deliberados em outro momento, após as manifestações dos envolvidos quanto aos débitos fiscais pendentes. Desde já, expeça-se o necessário para pagamento integral do sr. Perito Judicial, caso haja alguma parcela sobrando. Transitada em julgado, expeça-se carta de adjudicação. Publique-se e intime-se. Dispensado o registro, nos termos do art. 72, § 6º, das NSCGJ."

São José dos Campos, 20 de agosto de 2020.

Norberto Brigantini Paiva
Coordenador



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Avenida Salmão, n° 678, ., Jardim Aquarius - CEP 12246-260, Fone:

(12)-3205-1546, São José dos Campos-SP - E-mail:

sjcampos2faz@tjsp.jus.br

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

CERTIDÃO

Processo Digital n°: **1019365-82.2016.8.26.0577**
 Classe – Assunto: **Desapropriação - Intervenção do Estado na Propriedade**
 Requerente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
 Requerido: **Deusdedite Abreu do Rosário e outro**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - TRÂNSITO EM JULGADO

Certifico e dou fé que a r. Sentença de fls. 583/591 transitou em julgado em 16/09/2020. Certifico, mais e finalmente, que inexistem custas a serem recolhidas. Nada Mais. São José dos Campos, 07 de abril de 2021. Eu, Rodrigo Tavares Fernandes, Chefe de Seção Judiciário, subscrevo.