

**PODER JUDICIÁRIO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA****VARA DOS FEITOS DE REL DE CONS CIV E COMERCIAIS DE UNA**

**Processo: DESAPROPRIAÇÃO n. 0000031-97.2011.8.05.0267**

Órgão Julgador: VARA DOS FEITOS DE REL DE CONS CIV E COMERCIAIS DE UNA

AUTOR: MUNICIPIO DE UNA

Advogado(s): CARLOS EDUARDO NERI MALTEZ DE SANT ANNA (OAB:BA17654)

REU: SANTA CASA MATER MISERICORDIAE

Advogado(s): MARCO AURELIO LELIS DE SOUZA (OAB:BA17875)

**SENTENÇA COM FORÇA DE CARTA / MANDADO / OFÍCIO**

Vistos, etc.

Cuida-se de ação de desapropriação ajuizada pelo **MUNICÍPIO DE UNA** em face de **SANTA CASA MATER MISERICORDIAE DE UNA**, pelos fatos e fundamentos constantes no ID 36275417.

Em síntese, o autor relatou que: 1) o Município de Una possui um único hospital para atender sua população de quase trinta mil habitantes, qual seja, a SANTA CASA MATER MISERICORDIAE DE UNA, que é uma entidade pública civil sem fins lucrativos, a qual mantinha convênios com a União, Estado e Município; 2) em 2008, por problemas administrativos e principalmente investigações criminais de desvio de recursos públicos, a referida instituição paralisou suas atividades, gerando iminente risco público para a prestação do direito constitucional à saúde aos cidadãos de Una; 3) em 2009, a Vigilância Sanitária da Secretaria de Saúde do Estado da Bahia, através do Termo de Interdição nº 24030, série C, interditou completamente o estabelecimento hospitalar em comento, por falta de condições mínimas de salubridade para atendimentos hospitalares; 4) tendo em vista a situação emergencial instaurada e o iminente risco público existente, qual seja, de ausência de atendimento médico hospitalar, o Município de Una, através do Decreto nº 086 de 02 de fevereiro de 2010, requisitou os bens móveis e imóveis e serviços da SANTA CASA MATER MISERICORDIAE, durante o prazo de 01 (um) ano; 5) ato contínuo, promoveu benfeitorias e alterações com seus próprios recursos de modo a conseguir a liberação da Vigilância Sanitária Estadual da interdição efetuada no estabelecimento; 6) na data de 08 de fevereiro de 2010, decorrido 01 (um) ano após a requisição administrativa efetuada, em virtude de persistirem as causas ensejadoras desta, o Município publicou

o Decreto nº 226/2010 e prorrogou por mais um ano o prazo da daquela; 7) diante da necessidade pública iminente e, objetivando evitar que o Município seja atingido novamente pelo caos instaurado quando da falta de serviço hospitalar, é que a solução definitiva consistente na desapropriação do prédio pertencente à ré se torna adequada e eficaz para resolver permanentemente o problema da saúde pública na circunscrição territorial municipal; 8) assim, visando a instalação de forma definitiva do Hospital Municipal Frei Silvério, criado inicialmente para dar suporte à requisição administrativa suscitada, e, neste momento, essencial para prestação de serviço hospitalar, o Município, através do Decreto nº 327, de 24 de janeiro de 2011, emanado do Prefeito Municipal, devidamente publicado no Diário Oficial do Município, conforme doc. anexo, declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação do imóvel situado no perímetro urbano, na rua Morro Grande, s/nº, bairro Santa Rita, Una/BA, o qual mede 30.620,70 m<sup>2</sup> (trinta mil seiscentos e vinte vírgula setenta metros quadrados), área edificada de 1.553,57 (hum mil quinhentos e cinquenta e três vírgula cinquenta e sete metros quadrados) em alvenaria de bloco cerâmico, coberto com telhas de fibro cimento, com padrão médio de construção, em estado de conservação regular, registrado sob as Matrículas nº 293 e 294, no Livro 02 de Registro-Geral, do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos desta Comarca, pertencente à SANTA CASA MATER MISERICORDIAE DE UNA.

O autor ofertou o valor de R\$ 173.999,84 (cento e setenta e três mil, novecentos e noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos) a título de indenização e requereu a imissão provisória na posse, bem como, no mérito, a procedência do pedido.

Deferida a imissão provisória na posse (ID 36275485).

Em contestação (ID 36275522), o réu requereu a gratuidade da Justiça e sustentou a preliminar de carência de ação, uma vez que o procedimento administrativo seria viciado. No mérito, o requerido sustentou que os atos praticados pelo autor foram arbitrários e ilegais, bem como impugnou o valor da indenização, uma vez que, além do valor total do terreno, deve abranger os valores dos bens hospitalares nele integrados e a área construída. Por fim, a parte ré requereu a liberação de alvará de levantamento correspondente a 80% (oitenta por cento do valor depositado) e a improcedência dos pedidos.

Réplica no ID 36275529.

Em despacho saneador (ID 36275531), afastou a alegação de intempestividade da contestação, formulada pela parte autora em réplica, bem como entendeu-se que a preliminar suscitada em contestação se confunde com o mérito, devendo ser examinada por ocasião da sentença. Além disso, determinou-se a certificação do valor total a ser reservado por requisição de outros juízos, bem como foi deferida a produção de prova pericial.

Aos ID 36275609, foi deferida *“a reserva dos valores em prol de todas as partes, devendo-se ao final ser observada a transferência dos valores de acordo com preferencias legais e ordem do pedido, momento em que será analisados todos os pedidos para a transferência de valores”*.

Aos ID 36275620, fls. 15/19, o Sindicato dos Trabalhadores em Serviços de Saúde de Itabuna e Região (SINTESI) requereu o ingresso nos autos como assistente simples da parte ré.

Laudo pericial no ID 36275682.

O autor impugnou o laudo pericial, nos termos da petição de ID 36275795. Por sua vez, o réu pugnou por nova avaliação, incluindo os aparelhos médicos (ID 36275752).

Acolhida a alegação de nulidade da perícia por ausência de notificação do assistente técnico indicado pelo município e determinada nova perícia (ID 36275803).

Novo laudo pericial juntado aos ID 36275893, fls. 41/82.

Novamente, o autor impugnou o laudo pericial *“por força não só da falta de intimação do assistente técnico apresentado pela Comuna, mas também por conta da falta de resposta aos quesitos por ela formulados, o que compromete a análise em sua inteireza”* (ID 36275914).

Avaliação de bens móveis realizada pela Oficiala de Justiça (ID 97269909).

Impugnação ofertada pelo autor (ID 158027926) e pelo Ministério Público (ID 160880329).

Ato seguinte, aos ID 185752576, proferiu-se o seguinte despacho:

*“Intimado a indicar profissional habilitado pra realização da Perícia, o Município de Una sugeriu a Engenheira MARCIELI GUSMÃO SILVA, inscrita no CREA/BA 05194692-0.*

*Tendo em vista que foi afirmado ser a indicada coordenadora de Infraestrutura e Engenharia da Municipalidade, nomeada através do Decreto nº 175/2021, não há isenção para a realização da perícia, eis que seu empregador tem interesse na lide.*

*Desta forma, indefiro a indicação e, como assinalado no Despacho de ID. 167051112, prevalece a avaliação realizada pela Oficiala de Justiça.*

*Intimem-se as partes para manifestações finais, no prazo de 15(quinze) dias.*

*Com a manifestação ou transcorrido in albis, vista ao MP em igual prazo.*

*Após, conclusos para sentença.”*

O Ministério Público oficiou pela intimação das partes para que indiquem outro profissional habilitado para a realização da perícia, com quem não tenham qualquer vínculo, de modo que possibilite, com maior segurança, apurar o valor da justa indenização devida (ID 193649897).

Nomeado o perito (ID 201365717).

Laudo acerca dos bens móveis apresentado aos IDs 235385716 e 235385720.

Intimados para apresentarem alegações finais (ID 247063487), o autor requereu chamamento do feito à ordem, uma vez que as partes não foram intimadas para apresentação de manifestação ao laudo pericial no prazo previsto em lei (ID 272370718), ao passo que o réu apresentou alegações finais e requereu o levantamento do valor depositado em juízo (ID 272406549).

Instadas a se manifestarem sobre o laudo pericial (ID 293159028), o autor apresentou a impugnação de ID 360644654 quanto aos valores. A parte ré se manifestou sobre a impugnação ao laudo pericial do Município em petição de ID 386668819.

Em sede de alegações finais, o MUNICÍPIO DE UNA requereu que *“seja aceito o valor ofertado no item 2 da petição inicial, a título de justa e prévia indenização para a desapropriação do bem, bem como seja considerada a planilha juntada em anexo à impugnação do laudo pericial como base para indenização dos bens móveis”* (ID 413356016). Por sua vez, o réu pugnou que *“sejam os valores periciados - tanto do imóvel como dos materiais definidos como justa indenização, condenando-se em juros compensatórios e moratórias desde a perda da posse do imóvel, qual seja a data de 09/02/09”* (ID 272406549)

Por fim, o Ministério Público pugnou pela *“fixação do valor da indenização que tem como base a avaliação do imóvel e também dos equipamentos na data da perícia (avaliação judicial) e não o fixado em avaliação administrativa”* (ID 414321918).

Examinadas as 2.307 laudas dos autos, é o relatório. **DECIDO.**

Inicialmente, registre-se que a presente ação está em trâmite há mais de 10 (dez) anos, sendo que diversos Magistrados deram impulso ao feito que, em virtude do grau de litigiosidade, da necessidade de constantes perícias e da ausência de Juiz de Direito titular por quase todo o período, somente se afigura maduro para julgamento na presente data.

Além disso, observa-se que a maioria das folhas constantes nos autos consistem em ofícios e anexos encaminhados de maneira persistente pela Justiça do Trabalho, a fim de obter reserva de crédito, penhora e/ou transferência, o que prejudicou, de certo modo, o andamento do feito. Conforme já apontado pelos Excelentíssimos Juizes de Direito Régio Bezerra Tiba Xavier (ID 36275578) e Maurício Alvares Barra (ID 36275620), as reservas de créditos expedidas pela Justiça do Trabalho serão consideradas e o valor depositado judicialmente pelo expropriante, dada a existência dos aludidos ofícios trabalhistas, não será liberado para saque pelo expropriado, sendo que a transferência de valores somente ocorrerá após o trânsito em julgado.

Ademais, observa-se que as partes nada opuseram quanto à admissão do Sindicato dos Trabalhadores em Serviços de Saúde de Itabuna e Região (SINTESI) como assistente simples, de sorte que fica a entidade expressamente admitida, recebendo o assistente o processo no estado em que se encontra (art. 119, parágrafo único, do

Código de Processo Civil).

Estabelecidas tais premissas, avanço ao exame do mérito.

O art. 5º, XXIV, da CF consagra a possibilidade de desapropriação por utilidade pública, necessidade pública e interesse condicional, fixando a regra da indenização prévia, justa e em dinheiro:

*“Art. 5º, XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;”*

Os casos de desapropriação por utilidade pública estão regulamentados no Decreto-Lei nº 3.365/41. De acordo com os Art. 20 do decreto, as discussões no processo judicial de desapropriação estão limitadas às formalidades do próprio processo e à indenização ofertada, de sorte que qualquer outra questão deverá ser decidida por ação direta. Assim, a alegação de vício no procedimento administrativo, além de incompatível com a presente lide, observa-se que não procedem, uma vez as alegações apresentadas pelo réu são genéricas e insuficientes para afastar a presunção de legitimidade dos atos administrativos.

Assim, no caso concreto, resta apenas a discussão acerca do preço do imóvel e dos bens móveis do antigo nosocômio (os quais não podem ser ignorados), que devem ser fixados de acordo com padrões técnicos.

Como é cediço, a indenização pelo ato expropriatório deve ser a mais justa possível, em consonância com o princípio fundamental insculpido na regra do artigo 5.º, inciso XXIV, da Constituição Federal. Nesse diapasão, o magistério do eminente Desembargador aposentado José Carlos de Moraes Salles (*in A Desapropriação à Luz da Doutrina e da Jurisprudência*", 5.ª edição. São Paulo: Editora RT, 2006, p. 511):

*“Destarte, para que haja justeza e justiça na indenização, é preciso que se recomponha o patrimônio do expropriado com quantia que corresponda, exatamente, ao desfalque por ele sofrido em decorrência da expropriação. Não se deve atribuir ao desapropriado nem mais nem menos do que se lhe subtraiu, porque a expropriação não deve ser instrumento de enriquecimento nem de empobrecimento do expropriante ou do expropriado. A indenização deve, portanto, ser exata, no sentido de que ao expropriado há de se dar precisamente o equivalente ao que lhe foi tomado pelo expropriante.”*

Observam-se que os laudos oficiais estão bem fundamentados nas normas de regência, com o emprego de método adequado, baseando-se nesses e demais fatores que se fazem necessários. Quanto ao bem imóvel, conforme ponderado pelo Sr. Franklin Albagli, engenheiro civil e *expert* (ID 36275893):

“(…)

*Segundo o Assistente Técnico, nenhum reparo existia no tocante à avaliação das benfeitorias em si, sendo que a discordância Municipal ao laudo originalmente apresentado, teve fulcro único na questão da área considerada para o terreno, apresentando croquis envolvendo levantamento topográfico efetuado, indicando para o referido terreno a área de 30.695,35 m<sup>2</sup>, ou seja, pouco mais do que 3,5 hectares, alegando que o restante da área originalmente doada pelos benfeitores, encontra-se invadida por posseiros, não devendo por conseguinte, constar da avaliação como um todo.*

*Ora, legalmente, a Santa Casa de Misericórdia de Una, é efetivamente senhora de uma área doada por benfeitores locais, área esta que perfaz 4,90 hectares.*

*O levantamento topográfico da lavra da Prefeitura de Una figurando em croquis apenso ao capítulo “Anexos”, representa a gleba com área de 3,69 hectares, como remanescente do terreno originalmente doado, considerando assim uma área invadida de 1,21 hectares.*

*É muito provável que esta área invadida não esteja legalizada, ainda que a ocupação tenha ocorrido há mais de quinze anos, significando que legalmente, a gleba anexa ao hospital da Santa Casa, corresponde em área àquilo que foi doado pelos benfeitores, ou seja:*

- *Fernando Alves dos Santos e D. Carmelita Moreira dos Santos - 3,30 hectares*
- *Lauro Astolfo Novais de Araújo e D. Maria Alice Almeida Araújo -1,60 hectares*

*Por outro lado, a avaliação de um determinado bem, deverá corresponder à situação e estado do mesmo bem no instante da avaliação. Não fosse assim, seriam desnecessárias a aplicação de critérios de depreciação, podendo os bens serem considerados no seu estado original.*

*Decidir sobre qual caminho a enveredar, foge das atribuições desse perito, não podendo o mesmo extrapolar da função que lhe foi confiada.*

*Normalmente, para a avaliação de semelhante bem, são suficientes e indispensáveis, o conhecimento dos seguintes elementos:*

- *Documentos legais do terreno, com escritura de doação e Registro no Cartório de Imóveis da comarca onde se situa o bem.*
- *Projeto da edificação para levantamento de áreas e quantidades.*
- *Criteriosa inspeção local no intuito de aferir o estado de conservação e o seu grau de decrepitude.*

*No entanto, visando nortear o Juízo, a gleba em questão, será avaliada segundo as duas vertentes, a saber:*

- *Considerando a área efetivamente doada pelos benfeitores e devidamente legalizada.*

• *Considerando-se tão somente a área remanescente, desprezando-se a área invadida.”*

*(...)*

*Diferentemente da avaliação original, quando utilizamos procedimento puramente analítico, utilizaremos o software AVALURB 5.0, o qual conferirá maior rapidez e precisão nos cálculos*

*Considerando-se a extensão e localização da gleba, praticamente encravada no perímetro urbano da cidade, a avaliação da mesma jamais poderia ser efetuada como uma propriedade rural pura e simples ou mesmo como um lote urbano, até mesmo, nesse último caso, pela dificuldade de aplicação do método comparativo, isso em função da inexistência de amostras referenciais na área.*

*No caso - reiteramos - pela extensão e localização, o terreno em questão pode ser tratado como gleba passível de loteamento, uma vez que, hipoteticamente, caso não existissem as instalações da Santa Casa de Misericórdia, ali poderia ser implantado loteamento residencial, considerando-se as facilidades de acesso e infraestrutura disponíveis.*

*Tais situações são perfeitamente previstas na norma brasileira, no caso, sendo aplicável o chamado Método Residual, Involutivo ou ainda do Máximo aproveitamento eficiente.*

*(...)*

*De forma análoga, toma-se difícil ou mesmo até impossível, enveredar-se pelo Método Comparativo, quando a norma brasileira preconiza que avaliações nessa vertente devam ter, pelo menos, 5 (cinco) amostras que guardem harmonia com o bem avaliando. Ora, em Una, sem maiores delongas, sabemos que não existem.*

*Também com utilização do software AVALURB 5.0, enveredamos pelo caminho que nos parece mais racional para o caso em questão, ou seja, a aplicação do método do custo de reprodução, consistindo este no cálculo do valor das edificações como se novas elas fossem, para tanto, utilizando-se índices oficiais do SINDUSCON- BA, e a partir daí, efetuando a depreciação por um caminho que considere tanto a idade quanto o estado de conservação das edificações.*

*Dessa forma, é nosso intuito, subsidiar o Juízo com informações confiáveis e aderentes a realidade.”*

Assim, tem-se o valor de R\$ 487.613,69 (quatrocentos e oitenta e sete mil, seiscentos e treze reais e sessenta e nove centavos) a título de indenização pelo bem imóvel.

Quanto aos bens móveis, a perícia foi realizada pelo Sr. Alexandre Monteiro Ribeiro de Figueiredo, técnico de equipamentos médicos e odontológicos, que ponderou

equipamentos foram periciados na Unidade Hospitalar e em seu depósito, que fica no próprio imóvel, bem como considerou o atual estado dos aparelhos, utilizando-se o método depreciativo do preço de mercado, inclusive para os não localizados. Ao final, chegou-se ao valor de R\$ 2.662.130,88 (dois milhões, seiscentos e sessenta e dois mil, cento e trinta reais e oitenta e oito centavos).

Conforme destacado pelo réu, a planilha apresentada pelo autor em sede de impugnação é apócrifa, não sendo revestida de elementos mínimos de confiabilidade, bem como os bens não localizados ou avariados devem ser levados em consideração, uma vez que estavam na posse de ente municipal.

Em suma, critérios e padrões técnicos e objetivos para a fixação dos preços foram utilizados pelos laudos, razão pela qual tem-se a indenização total de R\$ 3.149.744,57 (três milhões, cento e quarenta e nove mil, setecentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos), sem considerar as devidas atualizações monetárias.

Com isso, rejeito as impugnações ao laudo pericial, porque ausente qualquer justificativa concreta e substancial de que os valores apresentados nos laudos periciais estejam incorretos.

A atualização monetária é devida sobre o valor da diferença apurada, desde a data da elaboração do primeiro laudo (no caso do bem imóvel, desde maio de 2015; no caso dos bens móveis, desde setembro de 2022) até o efetivo pagamento, com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA do respectivo período, nos termos do art. 27, § 4º, do Decreto-Lei nº 3.365/1941 e do contido na Súmula 561 do STF e Súmula 67 do Superior Tribunal de Justiça.

Os juros compensatórios incidirão no percentual de 6% (seis por cento) ao ano, sobre o valor da diferença apurada e atualizada monetariamente, contado da data de imissão na posse, vedada a aplicação de juros compostos (art. 15-A do Decreto-Lei 3.365/1941), cujo termo inicial é a data da imissão na posse e a data da expedição do ofício requisitório.

Os juros moratórios serão devidos a partir do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do artigo 100 da Constituição Federal e no percentual de 6%, diante da regra do artigo 15-B do Decreto-Lei 3.365/1941.

Ante todo o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido**, com resolução de mérito nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para **DECLARAR incorporada ao patrimônio do Município de Una a área descrita na inicial, objeto das Matrículas nº 293 e 294, no Livro 02 de Registro-Geral, do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos desta Comarca**, bem como para **CONDENAR o MUNICÍPIO DE UNA ao pagamento de indenização, nos termos ut supra**.

Custas pela parte autora, nos termos do art. 30 do Decreto-Lei nº 3.365/1941.

Condeno a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 5% (cinco por cento) sobre a diferença entre o valor

ofertado na inicial atualizado e o fixado na presente sentença atualizado, na forma da Súmula 617 do STF c/c art. 27, 1º do Decreto-Lei nº 3.365/41, observado o quanto decidido na ADI 2332/DF, Rel. Min. Roberto Barroso, julgado em 17/5/2018.

A imissão definitiva na posse fica condicionada à integralização total da justa indenização fixada nesta sentença.

O levantamento do preço será deferido mediante prova de propriedade, de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado, e publicação de editais, para conhecimento de terceiros (art. 34 do Decreto-Lei nº 3.365/1941), devendo ainda serem observadas as reservas de créditos já solicitadas nos autos, as quais devem ser previamente liquidadas.

Oficie-se aos Juízos Federais das Varas Trabalhistas de Ilhéus, com cópia desta sentença, para ciência acerca desta decisão e das reservas de créditos.

Decorrido o prazo para os recursos voluntários, remetam-se os autos à Superior Instância, uma vez que esta sentença se encontra sujeita ao duplo grau de jurisdição.

Transitada em julgado a presente sentença e satisfeito o preço, servirá esta de título hábil para a transferência do domínio ao expropriante, expedindo-se carta de adjudicação e o mandado de imissão definitiva na posse do imóvel, devendo a expropriante providenciar o recolhimento das custas e a indicação ou entrega em cartório das peças que devem compor o instrumento.

*A cópia desta sentença, acompanhada da assinatura eletrônica deste Magistrado, possui força de carta, mandado, ofício e demais expedientes necessários para o seu fiel cumprimento.*

P.I.C.

Datado e assinado eletronicamente.

Bruno Borges Lima Damas

Juiz de Direito

Assinado eletronicamente por: BRUNO BORGES LIMA DAMAS

08/01/2024 08:42:30

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento>

/listView.seam

ID do documento: 425749221



24010808423037500000412224589

IMPRIMIR

GERAR PDF