



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000283095

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000397-82.2023.8.26.0116, da Comarca de Campos do Jordão, em que é apelante CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, são apelados CLAUDIO LUCIANO SIRIN e HILDA MARIA DELGLI ESPOSTI DA SILVA SIRIN.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANA LIARTE (Presidente) E PAULO BARCELLOS GATTI.

São Paulo, 24 de março de 2025

OSVALDO MAGALHÃES

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 37.666/25

APELAÇÃO Nº 1000397-82.2023.8.26.0116

COMARCA: CAMPOS DO JORDÃO

APELANTE: COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP

APELADOS: CLAUDIO LUCIANO SIRIN e HILDA MARIA DEGLI ESPOSTI DA SILVA SIRIN

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. SERVIDÃO ADMINISTRATIVA. INDENIZAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: 1. Ação ordinária ajuizada pela SABESP, visando a instituição de servidão administrativa para implantação de tubulação subterrânea. Sentença julgou parcialmente procedente a ação, fixando indenização em R\$ 21.847,24 com base em laudo pericial. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em determinar se o valor da indenização fixado com base no laudo pericial deve ser alterado conforme pleiteado pela SABESP, que defende a adoção do valor apurado por seu assistente técnico. III. Razões de Decidir: 3. O laudo pericial judicial foi realizado com metodologia confiável e minuciosa, adotando critérios objetivos e imparciais, não havendo erro que justifique sua desconsideração. 4. A presunção de imparcialidade do perito judicial e a ausência de novos elementos técnicos contrários reforçam a manutenção do valor indenizatório fixado. IV. Dispositivo: 5. Recurso desprovido.

I – Trata-se de ação ordinária ajuizada pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP, objetivando a instituição de servidão administrativa sobre o imóvel discriminado na petição inicial, com vistas à *“implantação de coletor tronco, parte integrante do Sistema de Esgotamento Sanitário do município de Campos do Jordão/SP.”*.

A r. sentença de fls. 222/226, cujo relatório se adota, julgou a ação parcialmente procedente, fixando como valor indenizatório o apontado no laudo pericial, qual seja, R\$ 21.847,24 (vinte e um mil, oitocentos e quarenta e sete reais e vinte e quatro centavos).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recorre a SABESP exclusivamente para alterar o valor da indenização fixada, sustentando, em resumo, que o laudo pericial judicial não apurou corretamente o valor da indenização, devendo ser adotado “o valor apurado no Laudo de avaliação apresentado pela Apelante através de seu Nobre Assistente Técnico de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), válida para maio/2023, conforme fls. 192, face as restrições naturais impostas na área servienda” (fl. 229/237).

Recurso regularmente processado, não houve contrarrazões (fls. 240/244).

É o relatório.

II – O recurso, *data venia*, não comporta provimento.

Com efeito, do quanto se observa dos autos, impõe-se referendar a prova pericial produzida durante a fase de instrução da ação.

Isso porque, em suas razões de recurso, a expropriante apenas se limita a reiterar as críticas apresentadas por seu assistente técnico em relação ao laudo pericial, especialmente quanto ao método adotado pelo perito, que utilizou a alíquota de servidão de 1/3 (0,3333) com base no estudo do Eng. Pellegrino. Alega a expropriante que tal método é defasado e inadequado para a avaliação de terrenos com restrição ambiental.

Entretanto, tal questão já foi objeto de esclarecimentos pelo perito judicial às fls. 196/199, conforme se destaca no seguinte trecho:

“Do Método do Eng. Pellegrino

O Engenheiro José Carlos Pellegrino desenvolveu seu critério baseado na rentabilidade tanto do valor da indenização, quanto do valor da terra nua da faixa de servidão, que nos conduz a uma solução menos empírica e com fundamento lógico.

Por esse critério, parte-se do pressuposto que a rentabilidade produzida pela quantia resultante da indenização deve ser igual à rentabilidade que a faixa expropriada proporcionaria se não fosse instituída a servidão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Em seus estudos, o conceituado Engenheiro Pellegrino concluiu pela adoção de coeficientes de servidão de 66,6% para terrenos urbanos e de 33,3% do valor para terrenos na zona rural. Na avaliação em tela, tendo em conta a APP, adotou-se 33,3%, relativos a 50% do valor para terrenos urbanos.

Apesar de antigo, o Método permanece válido e é bastante utilizado. Como exemplo, pode-se verificar a referência a ele em Painel da 21ª Conferência Internacional da LARES (Latin American Real Estate Society) que ocorreu em São Paulo nos dias 19 e 20 de outubro de 2022, através da apresentação do trabalho acadêmico "A indenização em decorrência de servidão em imóvel deve corresponder à perda de valor sofrida ou que o mesmo venha a sofrer".[..]

CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

O valor de R\$ 21.847,24 (Vinte e um mil oitocentos e quarenta e sete reais e vinte e quatro centavos), no qual foi avaliada a faixa de servidão, certamente corresponde à realidade pois devolve ao expropriado montante indenizatório que compensa a desvalorização de sua propriedade.”

E, na espécie, após ser intimada para se manifestar sobre os esclarecimentos fornecidos pelo perito (fl. 200), a expropriante sequer se pronunciou (fl. 209), de modo que essa inércia resultou na homologação do laudo pericial pelo juízo, encerrando assim a fase de instrução do processo (fl. 211).

Assim, em que pese a discordância da recorrente com o resultado do laudo, não havendo elementos novos (técnicos) em sentido contrário ou evidência de erro, nada justifica afastar o trabalho desenvolvido pelo perito oficial, que, ao contrário do alegado, adotou critérios objetivos, com base em metodologia confiável e minuciosa para apurar o valor da indenização, destacando-se, ademais, que milita a favor da prova pericial judicial a presunção de imparcialidade, porquanto realizada por profissional equidistante dos interesses das partes e de confiança do Juízo.

O caso, portanto, é de aplicar a orientação doutrinária segundo a qual *"se o laudo apresentado pelo perito indicado pelo Juízo é correto, não se conseguindo evidenciar erro nele existente, deve ser adotado pelo julgador, até*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

por cautela, pois traz consigo a presunção de estar alheio aos interesses das partes em litígio” (MILHOMENS, Jônatas. A Prova no Processo Civil. 1.^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982), razão pela qual, deve ser mantido o valor da indenização fixada pelo juízo singular, que atende à composição da justa indenização, nos termos do art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal.

No mesmo sentido, confirmam-se os seguintes precedentes deste E. Tribunal de Justiça em casos análogos:

“APELAÇÃO/REEXAME NECESSÁRIO. Servidão administrativa. Execução de rede de esgoto. Impugnação dos expropriados à metodologia de cálculo da indenização adotada pela perícia. Amostras comparativas localizadas dentro de raio de quatro quilômetros do imóvel serviente. Indenização de servidão administrativa correspondente a um terço do valor venal do imóvel. Precedentes desta Corte. Devidos juros compensatórios de seis por cento ao ano, a partir da imissão na posse, sobre a diferença entre oitenta por cento do valor ofertado e a indenização fixada pela sentença. Supremo Tribunal Federal, ADI 2332/DF. Sem incidência de juros de mora. Decreto-lei 3365/1941, artigo 15-B. Recurso e reexame necessário não providos.” (TJSP; Apelação Cível 1027468-46.2015.8.26.0114; Relator (a): Edson Ferreira; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Público; Foro de Campinas - 2ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 05/02/2025; Data de Registro: 06/02/2025)

“APELAÇÃO – SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – Instituição de faixa de servidão para passagem de linha de transmissão de energia elétrica – 500 kV - Itatiba – Bateias – Pleito de alteração do valor indenizatório – Inadmissibilidade – Justa indenização arbitrada pelo juízo a quo, conforme apuração elaborada por Perito Judicial – Autora/apelante que não apresenta qualquer demonstração de que a quantia apurada não tenha observado de forma correta o valor de mercado das áreas – Manutenção da importância arbitrada pelo juízo a quo. [...] – Recurso provido em parte.” (TJSP; Apelação Cível 1000729-47.2016.8.26.0681; Relator (a): Rebouças de Carvalho; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Público; Foro de Louveira - Vara Única; Data do Julgamento: 06/02/2025; Data de Registro: 06/02/2025)

“DESAPROPRIAÇÃO Indenização – Avaliação – Preço justo – Redução – Impossibilidade – Indenização paga integralmente antes da imissão na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

posse - Juros moratórios - Impossibilidade - Juros compensatórios - Possibilidade: - Prevalece a indenização apurada no laudo oficial quando o perito demonstra nos esclarecimentos que as críticas não o invalidam. - Paga integralmente a indenização antes da imissão na posse, não há incidência de juros moratórios. Os juros compensatórios incidem a 6% ao ano, sobre 20% do valor indenizatório depositado, até o trânsito em julgado ou até o levantamento integral se anterior. Posicionamento do STF e STJ. - Recurso provido em parte.” (TJSP; Apelação Cível 0032946-12.2013.8.26.0053; Relator (a): Teresa Ramos Marques; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 9ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 21/01/2025; Data de Registro: 21/01/2025)

Logo, incorporados os fundamentos supracitados, impõe-se referendar a r. sentença recorrida, que corretamente se valeu do laudo pericial para a avaliação do justo preço.

Sem majoração de honorários nesta fase recursal, porque já fixados na origem no patamar máximo, nos termos do art. 27, § 1º, do Decreto-Lei nº 3.365/41.

Ante o exposto, pelo meu voto nego provimento ao recurso, para manter a r. sentença recorrida, também por seus próprios e jurídicos fundamentos.

OSVALDO MAGALHÃES

Relator