



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000283407

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001991-04.2022.8.26.0493, da Comarca de Regente Feijó, em que é apelante CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, são apelados DORACI MARTINS GERARDINI e ANTONIO CARLOS GERARDINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 Desembargadores ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ (Presidente), PAULO GALIZIA E MARCELO SEMER.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

RECURSO: APELAÇÃO N. 1001991-04.2022.8.26.0493
NATUREZA: DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA / DL 3.365/1941
COMARCA: REGENTE FEIJÓ - VARA ÚNICA
APTE.: COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP
APDOS.: ANTONIO CARLOS GERARDINI E OUTRO

VOTO N. 3524/25

Ação de desapropriação por utilidade pública. Avaliação definitiva do imóvel por meio de perícia. Laudo com observância das normas da ABNT, utilizando método comparativo de dados de mercado e considerando as particularidades do imóvel. Argumentos do recurso já enfrentados pela sentença e que não a infirmam. Julgado mantido. Apelação não provida.

VISTOS.

Contra sentença, fls. 246/250, na qual julgado parcialmente procedente o pedido para o fim de ratificar a medida liminar deferida às fls. 142/143, bem como desapropriar, em favor da autora, imitando-a definitivamente na posse da área descrita na inicial, incorporando-a ao patrimônio de SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado De São Paulo, e, ainda, fixar como justa indenização pela área o montante de R\$ 31.577,66 (parâmetro abril/2024), abatidos os valores já depositados nos autos (fls. 100/101 (R\$ 12.200,00), em 01.12.2022 e fls. 159/160 (R\$ 18.763,46), em 16.02.2023, sujeitos à correção monetária pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou do índice que vier a substituí-lo (art. 389 CC), sendo, ainda, devidos juros de mora (6% ao ano) sobre a diferença entre a oferta e a indenização final atualizadas para a mesma data, contados do trânsito em julgado da sentença, até efetivo e integral depósito da condenação, obrigada ainda a demandante ao pagamento das custas e despesas processuais (art. 30 do Decreto-lei nº 3365/41) e honorários advocatícios no percentual de 5% sobre a diferença (positiva) entre o valor já depositado em juízo para a imissão na posse (oferta + complementação) e o valor da indenização fixado (art. 27, §1º do Dec.

3.365/41), insurgiu-se a Sabesp, asseverando, em síntese, que caso se dê guarida ao julgado recorrido, estar-se-á propiciando aos apelados enriquecimento sem causa, uma vez que com o pagamento da indenização superestimada, não se estará recompondo seu patrimônio de forma justa, pois lhe será dado pagamento superior ao realmente devido; disse que o laudo oficial de fls. 203/222 equivocadamente equiparou o segmento diretamente desmembrável da gleba bruta retratada na matrícula n.º 265 do Cartório de Registro de Imóveis a um lote urbano, perfeitamente constituído, destacado do imóvel maior que o abriga, tendo o valor unitário sido apurado a partir de pesquisa de preços de pequenos lotes urbanos resultando na cifra de R\$ 129,56/m²; mencionou ainda que aplicando o valor unitário de lotes urbanos à fração diretamente desmembrável da gleba bruta ocupada pela obra pública resultou no equivocado valor de R\$ 31.577,66, de modo que o trabalho oficial arbitrou cifra indenizatória fundamentada em hipótese inexistente que fere tanto a legislação vigente quando as normas técnicas pertinentes ao tema, razão pela qual deve, de plano, ser afastada; destacou que o artigo 27 da Lei Geral de Desapropriações prevê que deverá ser considerado na avaliação o interesse que o expropriado auferir do bem, sendo elemento de real valia para a fixação do *quantum* indenizatório; por fim, anotou que a mera afirmação de que a perícia teria observado as normas técnicas não é suficiente para validá-la, havendo a necessidade de demonstrar os pressupostos lógicos da referida conclusão; trouxe julgados. Foram apresentadas contrarrazões, fls. 285/294.

É o relatório.

A discussão em exame se limita ao valor indenizatório, adotado o importe estabelecido pelo perito com base nos seguintes fundamentos:

“Conclusões

7.1 Valor do terreno

Após a coleta de dados de campo, vistoria, análise das matrículas, pesquisas em cartórios, das informações obtidas, conclui-se o valor total do imóvel avaliando é de R\$ 31.577,66 (trinta e um

mil, quinhentos e setenta e sete reais com sessenta e seis centavos).

7.2 Classificação quanto a precisão

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade:

44,24% com classificação para a estimativa: grau I de precisão.

7.3 Correção da área do terreno

As medidas perimetrais do terreno resultaram numa área de 243,73m², valor este que difere da área determinada e desapropriada pela requerente.

Por outro lado, a metodologia utilizada para avaliação segundo constou no laudo definitivo foi a seguinte:

“4 Metodologia da avaliação

A metodologia de avaliação adotada no presente laudo está baseada nas normas oficiais que regem as avaliações de imóveis urbanos. No Brasil, a principal norma oficial de avaliação, a NBR 14.653-2:2004, de autoria da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT, 2004), que substituiu a NBR 8.799 (1985) e é válida para todo território nacional, tendo, por conseguinte, um caráter abrangente. Devido a isso, a própria ABNT recomenda que nas avaliações de propriedades urbanas ou expansão urbana devam ser levadas em consideração as particularidades inerentes de cada região.

Além desta fonte, será consultada também a Norma que trata dos procedimentos gerais em Avaliação de Bens, ou seja, a NBR 14653-1:2011 e

ainda de forma auxiliar, a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE /SP, de agosto de 1994, que fixa procedimentos para a elaboração de laudos, de forma pela qual o valor de mercado de um bem é definido como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das seguintes condições de mercado vigente.”.

4.1 Avaliação

Para a avaliação do Valor do terreno será utilizado respectivamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o Critério do Valor Médio, que corresponde ao método mais indicado para a determinação do valor de indenização do imóvel avaliando. Por esse método, o valor de mercado é determinado pela comparação direta com outros imóveis semelhantes ao avaliando, cujas informações de mercado são obtidas valendo-se de entrevistas, visitas técnicas, anúncios de jornais, cartórios e corretores de imóveis e levando em consideração todas as características intrínsecas e extrínsecas dos imóveis comparandos em relação aos paradigmas definidos para as avaliações.

Para a análise estatística dos dados selecionados será utilizada o método da inferência baseado no trabalho do Prof. Engº Civil Sergio Alberto Pires da Silva (PIRES DA SILVA, 2015).”

4.2 Pesquisa de Dados e Valores de Mercado

O método utilizado tem como fonte os imóveis que foram negociados, ou dados de ofertas do mercado imobiliário, com as devidas correções.

A pesquisa que identificará os imóveis

comparandos (elementos de pesquisa), será realizada ao redor da cidade (excluindo o centro) de onde se localiza o imóvel avaliando.

As informações sobre os aspectos intrínsecos dos imóveis, tanto o avaliando como os pesquisados, serão obtidas in loco. As áreas e demais dimensões podem ser obtidas através registro do imóvel, dos informantes, do processo e do mapa anexado junto ao processo, cujas medidas foram conferidas no local e por imagens do Google Earth.

A correção/atualização dos valores dos imóveis pesquisados será para o preço à vista. Para preços de ofertas haverá desconto 10% no valor oferecido.”

Em resposta aos quesitos, assim afirmou:

“8.2.4 Com arrimo na legislação municipal, fineza declarar em que zona de uso se enquadra a área em questão, bem como sua utilização atual? Fineza trazer a colação o diploma legal que trate este ponto?

Resposta: O imóvel se localiza em zona de expansão urbana do Município de Taciba. Possui poço profundo e um reservatório de água, partes integrantes do sistema de abastecimento de água do Distrito e Município de Taciba e Comarca de Regente Feijó – SP.

8.2.5 Qual o valor por m² de terreno nos moldes do que incidiu a expropriação?

O m² do imóvel objeto foi avaliado é no valor de R\$ 129,56.”

Veja-se ainda que a área expropriada está localizada no bairro Núcleo São José do Pontal, Município de Taciba, às margens

Apelação Cível nº 1001991-04.2022.8.26.0493 -Voto nº 3524/25-

da Estrada Municipal TCB 020, s/nº, estrada de terra para Porecatu, continuação da Avenida Santo Toldo, atualmente dentro do limite de expansão urbana do Município, sendo parte integrante do denominado Sítio Santa Rita, com área de 8,55 alqueires ou 20,69 hectares, tendo, inclusive a obra já sido concluída, conforme se verifica das fotografias contidas no laudo. Ademais, como destacado pelo *expert*, a localização da gleba é privilegiada e o terreno é plano. Todos esses fatores contribuíram e compuseram o preço determinado pelo perito.

Mais ainda, o laudo pericial (fls. 203/218), como dito, foi instruído com fotos, apontou os procedimentos técnicos adotados, com anexos demonstrando os elementos de pesquisa. O trabalho técnico do assistente da autora, fls. 228/244, por sua vez, não foi capaz de infirmar as conclusões do perito.

Assim sendo, os argumentos trazidos no recurso não são aptos a autorizar a reforma da sentença, que fica mantida por seus próprios fundamentos, sem olvidar do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça.

A fim de disponibilizar as vias especial e extraordinária, consideram-se prequestionados os dispositivos constitucionais e legais invocados, aos quais não se contrariou nem se negou vigência.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso, sem majoração da verba honorária nesta sede, visto já ter sido arbitrada em primeiro grau no percentual máximo admitido.

ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ
RELATOR