



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000293856

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001798-80.2017.8.26.0681, da Comarca de Louveira, em que é apelante TEREZINHA CRIVELLARO CORAZZARI, sendo apelado MUNICÍPIO DE LOUVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores KLEBER LEYSER DE AQUINO (Presidente) E JOSÉ LUIZ GAVIÃO DE ALMEIDA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

PAOLA LORENA
Relatora
Assinatura Eletrônica

Apelação e Remessa Necessária nº 1001798-80.2017.8.26.0681

Apelante/Recorrida: Terezinha Crivellaro Corazzari

Apelado: Município de Louveira

Recorrente: Juízo *a quo*

Comarca: **Louveira**

Juízo *a quo*: Dra. Camila Corbucci Monti Manzano

Voto nº 14037

Apelação e Remessa Necessária. Servidão administrativa de passagem. Área declarada de utilidade pública para uso da CETESB, da Secretaria Municipal de Água e Esgoto e da Secretaria de Gestão Ambiental. Existência de coletor tronco de água e reservatório artificial em imóvel lindeiro.

I. Valor da indenização. *Quantum* fixado com base em avaliação elaborada por *expert* de confiança do juízo, com base em normas técnicas de avaliação e perícia. Conclusões do laudo que remanescem válidas e permitem auferir o *quantum* da indenização devida, em consonância com as características do imóvel. Ausência de elementos aptos a alterar as assertivas do *expert*. Manutenção do valor fixado.

II. Juros compensatórios. Aplicados a partir da ocupação da área servienda em 13/03/2017.

III. Juros moratórios e Correção Monetária. Matéria de ordem pública. Correção monetária a partir da data do laudo. Índice. IPCA-E, Temas 810, STF e 905, STJ, até a data da entrada em vigor da EC nº 113/21 (08.12.21); e, a partir de 09.12.21, de acordo com taxa SELIC, que engloba juros de mora e correção monetária (art. 3º da EC 113/21). Juros moratórios. A partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito (art. 100, da CF e art. 15-B do DL nº 3.365/1941).

IV. Sentença mantida. Recursos oficial e voluntário improvidos, com observação.

Trata-se de remessa necessária e recurso de apelação interposto por **Terezinha Crivellaro Corazzari** contra sentença (fls. 677/687) pela qual, em ação de servidão de passagem promovida pelo **Município de Limeira** em face da apelante e de **Sandra Cecília Corazzari Bortolletto, Luiz Carlos Bortoletto, Mirtes Natalina Corazzari Piatto, José Carlos Piatto, Camila Corazzari, Waldir Antonio Corazzari e Cesar Augusto Corazzari**, julgou o pedido procedente nos seguintes termos:

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** a ação 1001798-80.2017.8.26.0681, o que faço com resolução de mérito, nos moldes da legislação processual (CPC, art. 487, I), a fim de instituir servidão administrativa e fixar o valor indenizatório, para a matrícula de n.º **14.762**, no valor de **R\$ 43.200,00** (fls. 545/613), atendendo ao **Decreto Municipal n.º 4.870/2017** (fls. 40/42), acrescidos dos juros compensatórios de 6%, desde a ocupação (13/03/2017) até o depósito judicial, ocorrido em 22/08/2017 (fls. 94), calculados sobre o valor total da indenização.

Sucumbente na fixação da indenização, condeno a parte autora ao pagamento dos honorários advocatícios, que fixo em 5% do valor da condenação, com base no artigo 27, parágrafo 1º, do Decreto-Lei de n.º 3.365/1941. As custas e despesas processuais, devem ser suportadas pela expropriante, conforme artigo 30 do Decreto-Lei de n.º 3.365/1941.

Sentença sujeita ao reexame necessário (Decreto-Lei n.º 3.365/41, art. 28, § 1º).

Após o trânsito em julgado, expeça-se mandado de averbação ao Cartório de Registro de Imóveis competente, ou carta de adjudicação, o qual servirá como título hábil em favor da requerente, para a constituição da servidão de passagem (Lei n.º 6.015/73, art. 167, I, 6).

Expeça-se edital, com prazo de 10 (dez) dias, para conhecimento de terceiros, conforme artigo 34 do Decreto-Lei n.º 3.365/1941.

Após o cumprimento do disposto no artigo 34 do Decreto Lei 3.365/41 e transitada em julgado a presente, defiro o levantamento do valor indenizatório.

Sem prejuízo, julgo **IMPROCEDENTE** a ação

1001518-78.2017.8.26.0659, o que faço com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Penal.

Sucumbente, condeno a autora a arcar com custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios da parte contrária no montante de R\$ 1.000,00, nos termos do art. 85, §8º, do Código de Processo Civil.

Inconformada com o provimento jurisdicional de primeiro grau, apela Terezinha Crivellaro Corazzari (fls. 717/723), requerendo o provimento do recurso para reformar a sentença e julgar a ação proposta pelo Município improcedente. Subsidiariamente, que seja anulada a sentença, em razão da insubsistência da avaliação pericial e, supletivamente, a reforma da sentença para determinar o recálculo do valor a ser atribuído a título de indenização.

Para isso alega, em síntese, o seguinte: **(i)** ausência do interesse de agir; **(ii)** a invasão perpetrada pela Prefeitura Municipal de Louveira ao imóvel da recorrente sem qualquer aviso ou justificativa legal que amparasse tal ato, transgride não somente o direito de propriedade, como também o princípio da legalidade administrativa; **(iii)** não há uma servidão de passagem no imóvel da apelante e a matrícula que consta a servidão trazida pela apelada trata de outro imóvel, não pertencente à apelante.

Contrarrazões do Município apresentada à fls. 731/736.

Em despacho de fls. 743/744 foi determinado à apelante a juntada de documentos que comprovassem a hipossuficiência econômico-financeira, o que ocorreu à fls. 747/760. Foi indeferida a concessão da gratuidade processual à recorrente (fls. 761/763), decisão contra a qual foi interposto agravo interno (fls. 766/770), o qual foi julgado procedente (fls. 810/813).

É o relatório.

Infere-se dos autos que o Município de Louveira propôs a ação de nº 1001798-80.2017.8.26.0681, objetivando a instituição de servidão de passagem através da propriedade dos requeridos, visando viabilizar a execução de uma obra relacionada ao Sistema de Captação Superficial e Adução de Água Bruta no córrego Fetá. Alega que a obtenção da licença de instalação para tal empreendimento está condicionada ao depósito do material escavado em locais ambientalmente adequados e licenciados, os quais são acessíveis apenas por meio da mencionada servidão de passagem.

Defende que os requeridos teriam bloqueado o acesso à servidão de passagem mediante a instalação de portões e cadeado, impedindo a passagem dos técnicos das secretarias municipais e da CETESB, ocasionando a paralisação da obra e prejuízos ao município.

Diante disso, a municipalidade emitiu um decreto declarando a utilidade pública para a constituição de uma servidão administrativa de passagem no imóvel dos requeridos, como meio de solucionar o impasse (Decreto de Utilidade Pública nº 4.870/2017).

Por decisão de fls. 64, datada de 27/07/2017, foi deferido à Municipalidade o acesso à área pleiteada. Laudo preliminar de fls. 73/89 que avaliou indenização no valor de R\$5.860,00 para o mês de agosto de 2017. O laudo pericial definitivo foi acostado à fls. 545/613 elencando o valor de R\$43.200,00 como indenização justa para o mês de julho de 2017.

Por sua vez, a apelante moveu, através do processo nº 1001518-78.2017.8.26.0659, ação de interdito proibitório contra a apelada, defendendo ser proprietária de 50% do imóvel em debate, e que os funcionários da apelada invadiram sua propriedade sem autorização, para realizar atividades relacionadas a um processo de licenciamento ambiental.

Os feitos foram reunidos para julgamento em conjunto.

Após, sobreveio a sentença que julgou procedente a ação nº 1001798-80.2017.8.26.0681 e improcedente a ação nº 1001518-78.2017.8.26.0659 (fls. 677/687).

Importante consignar que o recurso de apelação foi interposto nos autos nº 1001798-80.2017.8.26.0681, que também subiu a este Tribunal de Justiça para análise da remessa necessária.

De início, afasto a alegação da requerente de ausência do interesse de agir. Restou demonstrada a necessidade de utilização do imóvel de matrícula nº 14.762 pela CETESB e pela Secretaria Municipal de Água e Esgoto para manutenção no Coletor Tronco de Água, bem como à Secretaria de Gestão Ambiental para depósito de terra no reservatório artificial, ambos existentes.

Referido imóvel se encontra encravado e possui como único acesso no momento a estrada de servidão presente no imóvel de matrícula nº 3.462 de propriedade da recorrente.

Assim, caracteriza-se a hipótese de servidão administrativa demonstrada pela necessidade de utilização de imóvel de propriedade alheia, por entidade pública, em favor de um serviço público. Ademais, foi publicado Decreto nº 4.870/2017 dispondo sobre a declaração de utilidade pública para fins de constituição de servidão administrativa do imóvel de matrícula nº 3.462.

Passando à análise das pretensões recursais de mérito, não há nada a ser reparado com relação ao valor da indenização.

Do trabalho realizado pelo perito, consubstanciado no laudo acostado à fls. 545/613, infere-se que as conclusões se pautaram em análises que atendem aos critérios legais e pesquisas de mercado adequadas para o cálculo do valor da indenização,

razão pela qual tenho por boa a avaliação. Nessa linha, reitero que as críticas apresentadas pela recorrente são genéricas, revelando o mero inconformismo com as conclusões obtidas pelo perito de confiança do juízo. Ressalto, outrossim, que a requerente concordou com o resultado do laudo pericial (fls. 629/630).

Com efeito, por força da proteção constitucional ao direito de propriedade, inclusive contra avanço estatal, sabe-se que a indenização pela servidão deve ser justa, isto é, deve corresponder exatamente ao valor de mercado do bem, de maneira a tornar indene o demandado do prejuízo que representa a restrição ao exercício da propriedade.

Em outras palavras, o valor da indenização não deve ser nem excessivo, nem aquém do valor de mercado para venda do bem, a fim de que o patrimônio do particular se mantenha, tanto quanto possível, intacto, no mesmo valor que dantes, tal como se a servidão não houvesse ocorrido.

Nessa linha, mostra-se adequada a avaliação do perito judicial, pela qual se obteve o valor de indenização correspondente a R\$43.200,00 para julho de 2017 (fl. 586).

Conforme consta no laudo pericial (fl.577), os critérios adotados no desenvolvimento do laudo técnico foi a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011. O método empregado na presente avaliação foi o Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros.

Verifica-se, por conseguinte, a adequação do método aplicado na avaliação em comento, apto à obtenção do valor real de mercado do bem sujeito à servidão. Não se verifica, ainda, qualquer incorreção nos cálculos realizados no laudo oficial, utilizadas que foram as normas técnicas pertinentes.

Merece destaque a resposta dada pelo perito aos quesitos apresentados pelos requeridos, que inclusive responde à questão de se o imóvel da matrícula nº 14.762 está encravado ou não (fl. 587):

QUESITO A) – O imóvel em debate encontra-se encravado, sem qualquer outra alternativa possível de acesso?

RESPOSTA: Sim, a porção do imóvel dominante, favorecido pela servidão de passagem em questão, encontra-se encravada.

QUESITO B) – O imóvel da Requerida é a única alternativa de passagem para a área em debate? Existem meios alternativos que a Municipalidade poderia se utilizar? Se outros, quais?

RESPOSTA: - Sim;

- A forma alternativa de se acessar a área seria através da construção de uma ponte sobre o Rio Capivari, ligando-o diretamente à Rua Antonio Biscuola.

QUESITO C) – A área em que está sendo depositado o aterro pela municipalidade trata-se de área de preservação permanente e de área de múltiplas nascentes? Se sim, poderia estar sofrendo aterramento?

RESPOSTA: Não há registro da existência de nascentes no local. Ademais, há nos Autos todo licenciamento ambiental para o depósito dos resíduos no imóvel contínuo que, inclusive, já se encerrou, sendo que uma análise mais aprofundada sobre tal questão, salvo melhor juízo, foge ao âmbito da presente perícia, que cinge-se à apuração do valor da indenização, nos moldes da R. Decisão de fls. 528.

Quanto aos juros compensatórios, de rigor a sua manutenção, tendo em vista que a municipalidade ocupou a área servienda a partir de 13/03/2017, conforme boletins de ocorrência juntado nos autos nº 1001518-78.2017.8.26.0659, circunstância que não foi afastada pela municipalidade. A forma de cálculo e o índice devem ser mantidos como estipulados em sentença.

Ainda quanto aos **juros moratórios**, que passo a analisar por ser matéria de ordem pública, devem eles ser fixados em 6% ao ano, nos termos do artigo 15-B do Decreto-Lei nº 3.365/1941, **a**

partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, nos termos do artigo 100 da Constituição Federal.

Com relação à **correção monetária**, é devida a partir da data do laudo (julho/2017) até a data do efetivo pagamento (Súmula 561 do Supremo Tribunal Federal¹), devendo ser aplicado o IPCA-E, de acordo com o disposto nos Temas 810 do STF e 905 do STJ, até a data da entrada em vigor da EC nº 113/2021 (08.12.21) e; a partir de 09.12.21, de acordo com taxa SELIC, que engloba juros de mora e correção monetária (art. 3º da EC 113/2021²)³.

A correção monetária deverá incidir apenas sobre a diferença entre o valor final fixado e os depósitos indenizatórios realizados pela Municipalidade, atualizados, porque, após o depósito judicial, cabe à instituição financeira proceder à correta atualização dos valores.

Por fim, no que concerne aos honorários advocatícios, tendo por base o valor da condenação e as circunstâncias do caso, tenho por adequada a monta correspondente a 5% sobre o valor da condenação, tendo em vista que o autor não propôs nenhum valor indenizatório na inicial.

Em arremate, o levantamento dos valores depositados nos autos depende do cumprimento dos requisitos previstos pelo art. 34 do Decreto Lei 3.365/41, aspecto que deverá ser observado pelo MM. Juiz *a quo*.

¹ S. 561/STF: Em desapropriação, é devida a correção monetária até a data do efetivo pagamento da indenização, devendo proceder-se à atualização do cálculo, ainda que por mais de uma vez.

² **EC nº 113/21. Art. 3º.** Nas discussões e nas condenações que envolvam a Fazenda Pública, independentemente de sua natureza e para fins de atualização monetária, de remuneração do capital e de compensação da mora, inclusive do precatório, haverá a incidência, uma única vez, até o efetivo pagamento, do índice da taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), acumulado mensalmente.

³ **Nesse sentido:** Embargos de Declaração. Alegação de omissão. Ocorrência. Incidência da taxa SELIC sobre o débito a partir de 9.12.2021, data da entrada em vigor da Emenda Constitucional nº 113/2021. Embargos acolhidos. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 0227759-72.2011.8.26.0000; Relator (a): Aroldo Viotti; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Público; Foro de Guarulhos - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 09/08/2022; Data de Registro: 09/08/2022)

Portanto, a r. sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos. Deixo de majorar a condenação em honorários advocatícios recursais por não ter sido fixado em sentença condenação em honorários advocatícios em detrimento da requerida, não sendo hipótese do art. 85, §11, do CPC.

Pelo exposto, **nego provimento aos recursos voluntário e oficial, com observação para que sejam calculados os juros moratórios e a correção monetária nos termos do voto.**

PAOLA LORENA
Relatora