



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000347660

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008352-30.2022.8.26.0269, da Comarca de Itapetininga, em que é apelante CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, são apelados OTÍLIO MEIRA LARA FILHO, MARIA DA GLÓRIO LARA LEMBO (HERDEIRO), ALEXANDRE CARDOSO HUNGRIA, ALINE ALEIXO HUNGRIA e MARIA ISABEL HUNGRIA DE LARA (HERDEIRO).

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MARIA LAURA TAVARES (Presidente), HELOÍSA MIMESSI E FERMINO MAGNANI FILHO.

São Paulo, 7 de abril de 2025

MARIA LAURA TAVARES

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO N º 37.565

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1008352-30.2022.8.26.0269

COMARCA: ITAPETININGA

**APELANTE: COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE
SÃO PAULO (SABESP)**

APELADOS: OTÍLIO MEIRA LARA FILHO E OUTROS

Juiz(a) de 1ª Instância: Miguel Alexandre Corrêa Franca

APELAÇÃO CÍVEL – SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Implantação de obra de saneamento básico no município de Itapetininga –Decreto Municipal nº 2.359/2022 - VALOR INDENIZATÓRIO – O laudo técnico, elaborado por profissional de confiança do Juízo deve prevalecer, diante dos elementos de convicção colhidos, o que faz com que o valor apurado respeite a presença de área de preservação permanente e represente a realidade do mercado local – JUROS COMPENSATÓRIOS – Juros compensatórios que devem incidir no percentual de 6% ao ano – JUROS MORATÓRIOS – Autora que é pessoa jurídica de direito privado, devendo os juros moratórios serem contados desde o trânsito em julgado da sentença – Honorários sucumbenciais – Regra especial que deve ser observada – Verba sucumbencial que deve ser adequada para o percentual de 3%, em observância ao §1º do artigo 27 do Decreto-lei nº 3.365/41 – Sentença parcialmente reformada – Recurso da Sabesp parcialmente provido.

Trata-se de ação de instituição de servidão administrativa com pedido liminar de imissão provisória na posse proposta pela COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (SABESP) contra OTÍLIO LARA FILHO, por meio da qual, conforme Decreto Municipal nº 2.359/2022, pretende instituir servidões administrativas em áreas que totalizam 1.407,38 m², correspondente às faixas territoriais no imóvel localizado na Rua Pedro Batista de Barros Júnior, s/nº, CEP nº 18214-700, no município e comarca de Itapetininga/SP, desprovido de matrícula imobiliária perante o Ofício de Registro de Imóveis de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Itapetininga/SP, cuja descrição perimétrica e características complementares constam no cadastro nº 0813/315, no laudo de avaliação administrativo nº 003/2021 - SAEMVIG, e na planta nº SAEMVIG - 03187/20, vital à implantação de obra de saneamento básico. Ressaltou que a área se localiza em zona urbana, inexistindo nela construções ou benfeitorias; logo, nos termos do art. 6º do Decreto-lei nº 1.075/70, inaplicáveis medidas concernentes à prévia imissão na posse. Requereu a concessão de imissão provisória na posse da área passível de instituição de servidões administrativas por utilidade pública em sede de tutela de urgência; designação do registro da imissão provisória na posse no Ofício de Registro de Imóveis e Anexos competente; confirmação posterior do pedido de tutela de urgência em sentença futura; determinação de expedição de carta de sentença para registro da servidão administrativa, em atenção ao art. 167, I, item 06, da Lei nº 6.015/73. Avaliou a área em R\$ 26.051,00.

Deferida a imissão na posse (fl. 200).

Laudo pericial juntado às fls. 526/545 e complemento às fls. 569/681.

A r. sentença de fls. 591/595, cujo relatório é adotado, julgou procedente o pedido para decretar a instituição de servidão administrativa de passagem em favor da Sabesp, no imóvel descrito no Decreto Municipal nº 2.359/2022, sendo fixado o valor de indenização de R\$ 95.798,77, para dezembro de 2024, descontando-se a quantia de R\$ 26.051,00. Determinou que a partir de dezembro de 2024 incidirá correção monetária até o efetivo pagamento da integralidade do valor fixado; e sobre tais valores incidirão de juros compensatórios, calculados sobre a diferença entre os valores apurados na avaliação provisória e na avaliação definitiva, fixados em 12% ao ano (Súmula 618 do STF), devidos desde a data da efetiva imissão na posse, e em juros moratórios fixados em 6% ao ano, nos termos do artigo 15-B do Decreto-lei 3.365/41, devidos a partir do primeiro dia do exercício financeiro seguinte àquele em que a indenização deveria ter sido



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

paga.

Em virtude da sucumbência, a Sabesp foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre a diferença entre o valor ofertado e o reconhecido como devido.

A Sabesp interpôs o recurso de apelação de fls. 606/615, em que pretende a redução do valor de indenização; a fixação dos juros compensatórios, quando cabíveis, no percentual de 6% ao ano a partir da efetiva ocupação do imóvel; a determinação do percentual de 6% ao ano de juros moratório contados do trânsito em julgado e a fixação dos honorários entre 0,5 e 5,0% do valor atualizado da condenação. Subsidiariamente, pretende que, caso não seja acolhida a quantia indenizatória fixada na r. sentença, seja convertido o julgamento em nova perícia.

O recurso preencheu os requisitos de tempestividade e regularidade (fl. 633), contrarrazões às fls. 621/626 e fl. 630, e é ora recebido em seus regulares efeitos.

A Sabesp se opôs ao julgamento virtual (fl. 637).

É o relatório.

Cuida-se de ação de instituição de servidão administrativa proposta pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP), nos termos do Decreto Municipal nº 2.359/2022, com oferta de indenização no valor de R\$ 26.051,00.

A solução do recurso interposto pela Sabesp demanda analisar: **(i)** o valor da justa indenização, **(ii)** a porcentagem atribuída aos juros compensatórios, **(iii)** o termo inicial dos juros moratórios e **(iv)** os honorários sucumbenciais.

Valor da justa indenização

Com relação ao montante indenizatório, a Sabesp se opõe ao valor apurado no laudo pericial sob o argumento de que a existência de área de preservação permanente impõe severas restrições ao uso, o que deve ser considerado no cálculo indenizatório, bem como afirma que a necessidade de aplicação do fator oferta "0,90", em razão de superestimativa dos dados de oferta.

Embora a Sabesp tenha manifestado seu inconformismo quanto ao valor fixado como indenização pela instituição da servidão, o valor apurado por perito de confiança do Juízo no complemento do laudo pericial de fls. 569/681, deve ser mantido, sem a necessidade de conversão do julgamento em diligência.

O d. perito levou em conta o fator da área de preservação permanente (0,70) e analisou mais de uma dezena de imóveis similares no cálculo, esclarecendo:

Para avaliação do imóvel necessitamos analisar imóveis similares ao objeto avaliado, em termos de uso, características, bem como dimensões, zona de uso de solo, com os mesmos melhoramentos, etc. Portanto, não podemos usar como base imóveis com dimensões muito inferiores para poder analisar, pois mercadologicamente quanto maior a área em questão, menor o valor unitário do metro quadrado, justamente para ficar viável financeiramente. (fl. 570)

Logo, destacam-se as conclusões do d. perito:

Figura 1 – 2.000.000,00 reais / 7.900 m² = 253,16 reais/m²

Figura 2 – 1.600.000,00 reais / 8.000 m² = 200,00 reais/m²

Figura 3 – 1.000.000,00 reais / 4.000 m² = 250,00 reais/m²

Figura 4 – 235.000,00 reais / 1.020 m² = 230,39 reais/m²

Figura 5 – 1.300.000,00 reais / 6.000 m² = 216,67 reais/m²

Figura 6 – 750.000,00 reais / 3.500 m² = 214,29 reais/m²

Figura 7 – 5.000.000,00 reais / 24.200 m² = 206,61 reais/m²

Figura 8 – 2.500.000,00 reais / 13.000 m² = 192,30 reais/m²

Figura 9 – 10.000.000,00 reais / 45.000 m² = 222,22 reais/m²

Figura 10 – 1.320.000,00 reais / 5.910 m² = 223,35 reais/m²

Figura 11 – 5.000.000,00 reais / 25.100 m² = 199,20 reais/m²

Figura 12 – 2.000.000,00 reais / 7.842,93 m² = 255,01 reais/m²

Figura 13 – 2.000.000,00 reais / 11.000 m² = 181,82 reais/m²

Figura 14 – 190.000,00 reais / 1.000 m² = 190,00 reais/m²

Todos os imóveis fazem parte da Zona 01 de uso de solo do plano diretor deste município.

Homogeneização dos valores:

Chegamos a média aritmética obtida através dos valores aferidos com um valor de 216,79 reais/m²

Analizando se a amostragem é pertinente ou não, temos:

216,79 x 0,7 = 151,75

216,79 x 1,3 = 281,83

Todos os valores obtidos estão dentro do intervalo de 30% para cima ou para baixo, então conclui-se que a amostragem é pertinente.

Para fins de cálculo temos:

Área exproprianda = 1.407,38 m²

Sendo 272,30 m² coincidente com APP e 1135,08 m² não coincidente com APP.

Fator APP=0,70

Fator Melhoramentos = 1,00

Alíquota de servidão = 1/3

Temos:

Área APP - R\$ 216,79/m² x 272,30 m² x 0,70 x 1,00 x 1/3 = R\$ 13.774,11

Área não APP – R\$ 216,79/m² x 1135,08 m² x 1,00 x 1/3 = R\$ 82.024,66

Valor Total da indenização = R\$ 95.798,77(fls. 580/581)

A despeito da insurgência da Sabesp, tem-se que o laudo judicial foi produzido de acordo com as normas técnicas, sendo perito indicado com base na confiança do juízo singular, não tendo a parte



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

demonstrado quaisquer fatores que pudessem ensejar sua substituição.

A mera discordância do resultado da perícia ou a sua divergência em relação ao laudo produzido pelo assistente técnico não enseja a nulidade da prova em questão.

Resta mantido, portanto, o valor da indenização.

(ii) Juros compensatórios

Acerca do percentual de juros compensatórios, a r. sentença merece reparo, uma vez que o C. Supremo Tribunal Federal, no julgamento da Ação Direta de Inconstitucionalidade 2.332, reconheceu a constitucionalidade do percentual de juros compensatórios de 6% (seis por cento) ao ano para remuneração do proprietário pela imissão provisória do ente público na posse de seu bem:

O Tribunal julgou parcialmente procedente a ação direta para: i) por maioria, e nos termos do voto do Relator, reconhecer a constitucionalidade do percentual de juros compensatórios de 6% (seis por cento) ao ano para remuneração do proprietário pela imissão provisória do ente público na posse de seu bem, declarando a inconstitucionalidade do vocábulo "até", e interpretar conforme a Constituição o caput do art. 15-A do Decreto-Lei 3.365/41, de 21 de junho de 1941, introduzido pelo artigo 1º da Medida Provisória nº 2.027-43, de 27 de setembro de 2000, e suas sucessivas reedições, de maneira a incidir juros compensatórios sobre a diferença entre 80% (oitenta por cento) do preço ofertado em juízo pelo ente público e o valor do bem fixado na sentença, vencido o Ministro Marco Aurélio, que julgava procedente o pedido, no ponto, em maior extensão; ii) por maioria, vencidos os Ministros Roberto Barroso (Relator), Luiz Fux e Celso de Melo, reconhecer a constitucionalidade do § 1º e do § 2º do art. 15-A do Decreto-Lei 3.365/41; iii) por unanimidade, e nos termos do voto do Relator, reconhecer a constitucionalidade do § 3º do artigo 15-A do Decreto-Lei 3.365/41; iv) por



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

maioria, e nos termos do voto do Relator, declarar a inconstitucionalidade do § 4º do art. 15-A do Decreto-Lei 3.365/41, vencido o Ministro Marco Aurélio; v) por unanimidade, e nos termos do voto do Relator, reconhecer a constitucionalidade da estipulação de parâmetros mínimo e máximo para a concessão de honorários advocatícios previstos no § 1º do artigo 27 o Decreto-Lei 3.365/41 e declarar a inconstitucionalidade da expressão "não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais)". Ausente, justificadamente, o Ministro Dias Toffoli, em face de participação, na qualidade de representante do Supremo Tribunal Federal, no VIII Fórum Jurídico Internacional de São Petersburgo, a realizar-se na Rússia. Falaram: pelo requerente, o Dr. Oswaldo Pinheiro Ribeiro Júnior; e, pelo Presidente da República, a Dra. Grace Maria Fernandes Mendonça, Advogada-Geral da União. Presidiu o julgamento a Ministra Cármen Lúcia. Plenário, 17.5.2018 (ADI 2.332, Rel. Min. Roberto Barroso, DJe nº 103/2018, divulgado em 25.05.2018).

Nesse mesmo sentido decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento da Petição nº 12.344/DF, na qual foi parcialmente acolhida a proposta de revisão das Teses Repetitivas no âmbito da Questão de Ordem suscitada no REsp 1.328.993/CE:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO. JUROS COMPENSATÓRIOS, MORATÓRIOS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM AÇÕES EXPROPRIATÓRIAS. DECRETO-LEI N. 3.365/1945, ARTS. 15-A E 15-B. ADI 2.332/STF. PROPOSTA DE REVISÃO DE TESES REPETITIVAS. COMPETÊNCIA. NATUREZA JURÍDICA DAS TESES ANTERIORES À EMENDA 26/2016. CARÁTER ADMINISTRATIVO E INDEXANTE. TESES 126, 184, 280, 281, 282, 283 E SÚMULAS 12, 70, 102, 141 E 408 TODAS DO STJ. REVISÃO EM PARTE. MANUTENÇÃO EM PARTE. CANCELAMENTO EM PARTE. EDIÇÃO DE NOVAS TESES. ACOLHIMENTO EM PARTE DA PROPOSTA. MODULAÇÃO. AFASTAMENTO.
(...)

5. Cancelamento da Súmula 408/STJ ("Nas ações de desapropriação, os juros compensatórios incidentes após a Medida Provisória n. 1.577, de 11/06/1997, devem ser fixados em 6% ao ano até 13/09/2001 e, a partir de então, em 12% ao ano, na forma da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Súmula n. 618 do Supremo Tribunal Federal."), por despcienda a convivência do enunciado com tese repetitiva dispondo sobre a mesma questão (Tese 126/STJ). Providência de simplificação da prestação jurisdicional.

6. Adequação da Tese 126/STJ ("Nas ações de desapropriação, os juros compensatórios incidentes após a Medida Provisória n. 1.577, de 11/06/1997, devem ser fixados em 6% ao ano até 13/09/2001 e, a partir de então, em 12% ao ano, na forma da Súmula n. 618 do Supremo Tribunal Federal.") para a seguinte redação: "O índice de juros compensatórios na desapropriação direta ou indireta é de 12% até 11.6.97, data anterior à publicação da MP 1577/97.". Falece competência a esta Corte para discutir acerca dos efeitos da cautelar na ADI 2.332, sem prejuízo da consolidação da jurisprudência preexistente sobre a matéria infraconstitucional.

(...)

17. Proposta de revisão de teses repetitivas acolhida em parte.

(Pet 12.344/DF, Rel. Ministro OG FERNANDES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 28/10/2020, DJe 13/11/2020)

Logo, deve ser fixado o percentual de 6% (seis por cento) para fins de juros compensatórios.

(iii) Termo inicial dos juros moratórios

No ponto, também assiste razão à apelante. Como a parte autora é pessoa jurídica de direito público, não se aplica o disposto no artigo 100 da Constituição Federal (*neste sentido: AREsp 1340801/SP, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 10/12/2019, DJe 13/12/2019*), razão pela qual deve prevalecer o enunciado da Súmula nº 70 do C. Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual *"os juros moratórios, na desapropriação direta ou indireta, contam-se desde o trânsito em julgado da sentença."*

(iv) Honorários sucumbenciais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Quanto aos honorários advocatícios, a r. sentença condenou a Sabesp ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre a diferença entre o valor oferecido/depositado e o valor da condenação.

Observa-se, contudo, que o §1º do artigo 27 do Decreto-lei nº 3.365/41 prevê que *"a sentença que fixar o valor da indenização quando este for superior ao preço oferecido condenará o desapropriante a pagar honorários do advogado, que serão fixados entre meio e cinco por cento do valor da diferença",* observado o disposto no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Assim, não há como prevalecer a fixação dos honorários em 10% (dez por cento), por ser inaplicável o disposto no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil no caso de ações regidas pelo Decreto-lei nº 3.365/41.

Considerando os critérios previstos no Código de Processo Civil para fixação dos honorários advocatícios, estes devem ser fixados em 3% (três por cento) sobre a diferença entre o valor ofertado na inicial e a indenização fixada em sentença, que se mostra compatível razoável para compensar o patrono.

Dessa forma, a r. sentença deve ser parcialmente reformada para fixar (i) o percentual de 6% (seis por cento) para os juros compensatórios devidos; (ii) o termo Inicial dos juros a partir do trânsito em julgado, conforme o artigo 15-B, do Decreto-Lei nº 3.365/41 e enunciado da Súmula nº 70 do Superior Tribunal de Justiça; e (iii) os honorários sucumbenciais em 3% (três por cento) sobre a diferença entre o valor ofertado na inicial e a indenização fixada em sentença.

Pelo exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso da Sabesp.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Eventuais recursos interpostos contra este julgado estarão sujeitos a julgamento virtual, devendo ser manifestada a discordância quanto a essa forma de julgamento no momento da interposição dos recursos.

Maria Laura de Assis Moura Tavares
Relatora