



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

Registro: 2025.0000351541

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0004156-72.2015.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante CESP COMPANHIA ENERGETICA DE SAO PAULO, são apelados MARIA AMÉLIA BRITO PIRES EUSÉBIO, JOÃO ANTONIO BRITO PIRES EUSÉBIO, ANTONIO SERGIO BRITO PIRES EUSÉBIO, AMÉLIA MARIA BRITO PIRES EUSÉBIO e HORACIO NEVES BACELADA.

ACORDAM, em 11ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Acolheram o recurso, anulando a sentença. V. U. Sustentou oralmente o Dr. Lincon Rudoi.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RICARDO DIP (Presidente) E JARBAS GOMES.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

MÁRCIO KAMMER DE LIMA

RELATOR

Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível nº 0004156-72.2015.8.26.0562

Apelante: CESP – Companhia Energética de São Paulo

Apelado(s): Maria Amélia Brito Pires Eusébio, João Antonio Brito Pires Eusébio, Antônio Sérgio Brito Pires Eusébio, Amélia Maria Brito Pires Eusébio e Horácio Neves Bacelada

Comarca: Santos

Juiz(a) de Direito: Bruno Nascimento Troccoli

Voto nº 5289

DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM. LINHA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA. INCONSISTÊNCIA DA PROVA PERICIAL. SEGUNDA PERÍCIA QUE SE IMPÕE.

1. Recurso tirado contra capítulo de sentença que, ao constituir servidão de passagem, arbitrou indenização hospedado em prova pericial que, ao sentir do apelante, padece de imprópria metodologia.

2. Persuasiva impugnação ao trabalho pericial. *Expert* que, conquanto tenha observado os critérios aplicáveis aos imóveis urbanos, não elucida a natureza do bem imóvel expropriando, registrado como rural perante serviço predial, para além de integralmente constituído por vegetação nativa e circundado por outros imóveis rurais, acessível somente por estrada vicinal de terra e sem benfeitorias ou melhoramentos no local. Avaliação que cumpria considerar os característicos do imóvel, não sendo suficiente sua inclusão em zona de expansão urbana por lei municipal. Precedentes.

3. Impossibilidade de considerar no cálculo da indenização loteamento inexistente, ainda que admitida sua implantação futura com base na legislação local. Empeço do art. 42 da Lei 6.766/1979. Precedentes desta e. Corte.

4. Perícia que não cuida de explicitar as razões de não considerar o coeficiente redutor da indenização para fins de servidão comumente estabelecido em 33%. Indenização que em linha de princípio não há equivaler ao preço do imóvel, pois a instituição da servidão que não implica perda, senão limitação ao direito de propriedade.

5. Divergências que infirmam a consistência do laudo

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

técnico. Produção de nova prova pericial que se impõe, com observação de que a segunda perícia não substituirá a primeira, cabendo ao juiz apreciar o peso probatório de uma e de outra (CPC, art. 480, §3º).

5. Preliminar de nulidade da r. sentença acolhida.
RECURSO PROVIDO.

Versam os autos referenciais ação para constituição de servidão administrativa ajuizada por CESP – COMPANHIA ENERGÉTICA DE SÃO PAULO em face de MARIA AMÉLIA BRITO PIRES EUSÉBIO, JOÃO ANTONIO BRITO PIRES EUSÉBIO, ANTÔNIO SÉRGIO BRITO PIRES EUSÉBIO, AMÉLIA MARIA BRITO PIRES EUSÉBIO e HORÁCIO NEVES BACELADA, almejando, em síntese, instituição da faixa de servidão administrativa para implantação da linha de transmissão Piaçaguera-Vicente de Carvalho, conforme decreto 84.660/1980, alterado pelo decreto 88.630/1983, a incidir parcialmente sobre gleba de propriedade dos demandados registrada pela matrícula de n. 3.428, sob o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, perfazendo um total de 0,9357ha de área efetivamente utilizada.

Autos originalmente distribuídos em 16/09/1983 perante a 9ª Vara Federal da Seção Judiciária do Estado de São Paulo, ali deferida a imissão provisória na posse da requerente, efetivamente realizada em 11/10/1983, conforme certidão de fl. 87. Depósito prévio realizado conforme guia de fl. 74.

Em contestação, os réus arguíram incompetência do juízo, sendo a preliminar acolhida e daí advindo a interposição de agravo de instrumento e mandado de segurança, os quais foram julgados no sentido de se reconhecer a competência da Justiça Estadual para o julgamento do feito (acórdãos reproduzidos a fls. 207/213 e 223/233).

Sobrevieram recursos extraordinário e especial, sem modificação do quanto decidido, cuja baixa definitiva à Justiça Federal deu-se em 29/02/2000 (fl. 236). Nada obstante, os autos foram ali remetidos ao arquivo em 30/03/2000 e dali desarquivados somente em 24/10/2014, conforme certidões apostas a fl. 221.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

Autos recebidos na Justiça Estadual de Santos em 16/10/2015 (fl. 239), inicialmente distribuídos à Vara Cível e, finalmente, redistribuídos à 3ª Vara da Fazenda Pública em 07/03/2016 (fl. 255).

Já na seara estadual foi determinada e realizada perícia cujo laudo encontra-se acostado a fls. 458/496. Aberta vista às partes e requeridas informações complementares, apresentou-as o expert pelos relatórios suplementares de fls. 545/552 e 683/702.

Adveio, então, a r. sentença, cujo relatório adota-se, para *“CONDENAR a ré ao pagamento do montante de R\$ 1.483.159,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta e três mil, cento e cinquenta e nove reais) para janeiro de 2021 a título de indenização por perdas e danos derivados da servidão de passagem instituída na área descrita no Decreto e no laudo pericial, valor a ser corrigido monetariamente pelo IPCA-E desde a data de previsão do laudo do perito judicial (conf. STJ. 1ª Seção. REsp 1.495.146-MG, j. 22.02.2018), acrescido de juros de mora de 1% ao mês a contar do dia 1.º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser realizado (Tema n.º 210 do STJ) e de juros compensatórios, que deverão incidir a partir da imissão da autora na posse do imóvel (11/10/1983) em 6% ao ano até 31/10/1984 (data da publicação da súmula 618, do STF). A partir de 1.º/11/1984, os juros serão de 12% ao ano até 10/06/1997. A partir de 11/06/1997 os juros serão de 6% ao ano até 26/06/1999. A partir de 27/06/1999 não deverão mais incidir, à luz da Tese 280 do STJ. A base de cálculo dos juros compensatórios corresponderá à diferença entre 80% do preço ofertado pelo ente público (o que aqui inclui eventual depósito complementar) e o valor fixado nesta sentença (Tese estabelecida na ADI 2.332/DF, rel. Ministro Roberto Barroso). Sucumbente, CONDENO a parte autora no pagamento das custas e demais despesas processuais bem como no pagamento de honorários advocatícios que fixo em 2,5% (dois e meio por cento) sobre a diferença entre o valor da oferta e o da indenização (excluído/desconsiderando para este fim, o*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

depósito complementar REsp 1.644.135/SP), nos termos do artigo 27, § 1º, do Decreto-lei 3365/41, observada a complexidade do feito, o tempo de tramitação, o local da prestação dos serviços e a diligência empregada (Tema nº 184 do STJ), Os honorários deverão ser atualizados monetariamente pela Tabela Prática do TJSP desde a data desta sentença e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado. Como já houve a imissão na posse, deixo de determinar a expedição do respectivo mandado seja para a entrada na posse seja para averbação registrária, pois isto já ocorreu. O levantamento de qualquer importância depositada em favor da parte ré fica condicionado à comprovação dos requisitos legais, inclusive da quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o imóvel, com a apresentação de documentos atualizados, observando-se, ainda, os termos do artigo 34 do Decreto-Lei nº 3.365/41.”.

Irresignada, desfia a CESP recurso de apelação visando à reforma do decidido. Sustenta, em sede preliminar, a nulidade da sentença por cerceamento de defesa porque a oitiva do perito em audiência foi indeferida pelo juízo, além de insuficiente fundamentação para o indeferimento de realização de nova perícia.

Quanto ao mérito propriamente dito, *ad summam*, aduz que o laudo pericial não serve à correta avaliação do imóvel porque o expert assim o fez como se fosse urbano, já que insere no perímetro de expansão urbana de Santos à força da Lei Complementar Municipal 729/2011, mas, em realidade, possui natureza rural a qual deve ser considerada. Ainda, diz que a simples imposição de servidão não pode conduzir ao pagamento pelo valor integral do terreno, como se desapropriação fosse. Afirma que a perícia deveria ter sido realizada com base nas condições do imóvel na data em que constituída a servidão, em 1983.

Recurso contrarrazoado a fls. 800/818 e 819/832, sem arguição de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

preliminares.

Essa, a síntese do necessário, em acréscimo ao relatório da r. sentença.

Respeitados fundamentos lançados à r. sentença, comporta acolhida o apelo da CESP, como adiante se verá.

Cumpre memorar, desde logo, que “*Servidão administrativa é o direito real de gozo, de natureza pública, instituído sobre imóvel de propriedade alheia, com base em lei, por entidade pública ou por seus delegados, em favor de um serviço público ou de um bem afetado a fim de utilidade pública*” (in Maria Sylvia Zanella Di Pietro; Direito Administrativo; 34ª edição; Grupo GEN, 2021; pág. 166).

À força de expressa autorização normativa, a constituição da servidão observa as regras inerentes à desapropriação por utilidade pública instituídas pelo Decreto-lei 3.365/1941, cujo art. 40 assim dispõe: “*Art. 40. O expropriante poderá constituir servidões, mediante indenização na forma desta lei.*”.

Com efeito, depreende-se do comando constitucional veiculado no art. 5º, XXIV, da Carta Magna, que a indenização decorrente da desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social corresponderá a montante justo e dar-se-á em pagamento prévio e, via consequência, igualmente a servidão. Como relata novamente Maria Sylvia Zanella di Pietro, a exigência do depósito prévio à consta de nossa ordem constitucional desde a Carta de 1891, como assim

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

também constou da Constituição Federal de 1946¹ (art. 141, §16), e nela também exigindo que o valor fosse justo, pelo que integralmente exigível ao caso dos autos.

Assim, como cediço, no bojo de ação versando essa prerrogativa do Poder Público, a discussão concentra-se sobre a formalidade do ato e o valor da indenização. No caso *sub examine*, cinge-se à irresignação ao segundo tópico, concernente à adequação ou não da única avaliação pericial realizada na instância de origem, bem como em relação ao montante proposto e acolhido na r. sentença.

Nesse palmilhar, cuida-se de ação para constituição de servidão administrativa cujo objeto é imóvel destacado de uma área maior de 46.000 m² sob a matrícula n. 3.428, registrado junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, na altura do Km 74 da Rodovia SP-55 Cônego Domênico Rangoni, sentido Guarujá-Cubatão, para implantação da linha de transmissão de energia elétrica LT 138KV Piaçaguera – Vicente de Carvalho.

Extraí-se dos autos que o ente expropriante propôs o pagamento de CR\$ 74.048,00 (setenta e quatro mil e quarenta e oito cruzeiros), valor depositado após recebida a inicial pelo que lhe deferida a imissão provisória na posse que realmente se efetivou em 11/10/1983.

Pretendendo-se aproximar o depósito inicial ao valor de mercado correspondente, determinou o d. juízo de origem a realização de avaliação prévia do bem.

Após a efetiva triangularização processual, sobreveio laudo pericial

¹ Op. Cit., p. 172. Como narra a autora, o regramento do depósito prévio somente sofreu alterações pela Emenda Constitucional n. 10/1964, que inseriu no ordenamento a desapropriação para fins de reforma agrária e, após, pelo Ato Institucional n. 25/1969, que dispensou o depósito prévio tão somente para esta modalidade de expropriação.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

no qual o *expert* avaliou a área de 9.357m² em R\$ 1.483.159,00 (um milhão quatrocentos e oitenta e três mil e cento e cinquenta e nove reais), para janeiro de 2021 (fls. 458/482).

Pois bem. Não se vislumbra nulidade por ter o d. juízo indeferido o pedido da CESP para oitiva do *expert* em audiência, daí não advindo o alegado cerceamento de defesa. Isto porque se verifica que foi dada ampla oportunidade para as partes se manifestarem acerca da prova pericial produzida, tendo a CESP apresentado laudo divergente próprio de seu assistente técnico, além de, após pedidos seus de esclarecimentos, ter havido a entrega de dois laudos suplementares por parte do perito nomeado.

Tampouco se verifica desacerto do laudo em estabelecer como data de avaliação do valor do imóvel aquela da própria perícia realizada, sendo descabido estabelecer o valor do imóvel nas condições retroativas a 1983 porquanto existente expresso comando normativo em sentido oposto: “**Art. 26. No valor da indenização, que será contemporâneo da avaliação, não se incluirão os direitos de terceiros contra o expropriado.**”. Evidente o intuito da norma em considerar que, ao tempo do laudo, o valor do imóvel já se tem por atualizado.

De outra sorte, cumpre reconhecer a insuficiência do laudo pericial em dois pontos nodais, a saber, a caracterização do imóvel como urbano ou rural, de um lado, e a necessidade de observar o coeficiente redutor para o cálculo da servidão sobre o valor do imóvel a partir de sua avaliação como se desapropriação fosse, de outro.

Da análise minudente do laudo produzido tem-se que o *expert* tomou por metodologia de avaliação as NBRs concernentes à avaliação de imóvel urbano 14.653-1 e 1.653-2 (fl. 460) por considerar que o imóvel é uma gleba urbanizável, inserido na Zona de Expansão Urbana II – ZU II Guarapá, conforme a Lei Complementar Municipal n. 729/2011 que disciplina o uso e a ocupação do solo na

área continental do Município de Santos (fl. 473).

Debate-se a CESP no sentido de que, apesar do zoneamento estabelecido, a avaliação do imóvel deve se dar conforme seus usos e características próprias, não bastando o zoneamento municipal para esta definição sendo certo que, para o caso, o imóvel possui características inteiramente rurais.

Realmente, este é o sentido da jurisprudência unânime desta e. Corte:

SERVIDÃO ADMINISTRATIVA. Taubaté. Construção e implantação da Linha de Transmissão 500 kV Taubaté – Nova Iguaçu. Área. Indenização. Valor. Juros compensatórios. – 1. Servidão administrativa. Área. A autora pretende a instituição de servidão de 5,2729 ha no Sítio São Pedro, no entanto a perícia judicial conclui que houve um erro na delimitação da faixa de servidão de passagem, sendo que 0,6644 ha está inserida na Fazenda Seriema, que é objeto do Processo nº 0002857-36.2013.8.26.0625. O erro de delimitação foi aferido mediante vistoria dos limites do Sítio São Pedro e análises de geoprocessamento, bem como a perita informa que essa diferença de área foi acrescida no Processo nº 0002857-36.2013.8.26.0625. Assim, considerando que a requerente não traz qualquer argumento capaz de afastar a conclusão pericial e que os próprios réus, em tese prejudicados pela redução da indenização, concordaram com tal fato, a sentença deve ser mantida nesta parte. – 2. Indenização. Valor. A sentença, com base no laudo pericial, fixou a indenização no valor de R\$-219.514,00 para março de 2017, tendo sido impugnado pela apelante as amostras utilizadas e a aplicação do método involutivo de avaliação. Considerando que as amostras devem possuir atributos mais semelhantes possíveis como bem avaliado, aquelas que se mostram mais adequadas ao caso são as constantes do laudo provisório, que se referem a áreas rurais, com dimensão padrão de um alqueire, todas localizadas nas imediações do imóvel objeto da lide. Ademais, trazem valores mais contemporâneos à imissão na posse, não influenciados por fatores externos ocorridos depois, que devem ser desconsiderados, melhor

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

atendendo ao disposto no art. 26 do DL nº 3.365/41 e na LF nº 2.786/56. Por fim, embora o imóvel esteja situado em área de expansão urbana, possui características, uso e destinação rural, possuindo cobertura vegetal predominantemente formada por pastagem, além de sujeito à incidência do ITR; e, tratando-se de imóvel rural, em que a imissão da posse foi feita em 2-5-2013, sem qualquer indício de implantação de loteamento passados mais de dez anos, não há motivo para aplicação do método involutivo de avaliação. Diante disso, considerando a área da servidão de 4,6085 ha, o valor unitário de R\$-78.099,00/ha e a alíquota de servidão de 36,5% (fixada no laudo definitivo e não impugnada pelas partes), fixo a indenização no valor de R\$-131.370,52, para março de 2013, a ser acrescida de correção monetária pela tabela prática do TJSP.

– 3. Juros compensatórios. Os juros compensatórios destinam-se, apenas, a compensar a perda de renda comprovadamente sofrida pelo proprietário, nos termos do § 1º do art. 15-A do DE nº 3.365/41, incluído pela MP nº 2.183-56/01, e da jurisprudência dos Tribunais Superiores. Assim, cabia aos expropriados comprovarem a efetiva perda de renda para a incidência dos juros compensatórios, o que não restou demonstrado no caso. – *Procedência. Recurso da autora provido em parte.*

(TJSP; Apelação Cível 0002855-66.2013.8.26.0625; Relator (a): Torres de Carvalho; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Público; Foro de Taubaté - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 26/06/2023; Data de Registro: 26/06/2023)

SERVIDÃO – Imóvel que se localiza na Macrozona de Expansão Urbana Controlada, de acordo com o Plano Diretor – Uso compatível com imóvel rural – Vizinhança que não se insere em área urbanizada – Método de cálculo do valor do imóvel – Método involutivo que só deve ser utilizado caso seja impossível a comparação – Comparação que deve levar em conta a localização e a possibilidade de destinação do imóvel – Indenização majorada – Pretensão de indenização pela impossibilidade de cumprimento de contrato de parceria agrícola e pelo desmatamento parcial – Valores abrangidos no cálculo da indenização – Juros compensatórios – Redução para 6% ao ano – Recurso voluntário e

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

reexame necessário parcialmente providos.

(TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1000064-65.2015.8.26.0099; Relator (a): Luís Francisco Aguilar Cortez; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público; Foro de Bragança Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/04/2017; Data de Registro: 05/04/2017)

*SERVIDÃO ADMINISTRATIVA. Implantação de linhas de transmissão de energia elétrica. Avaliação por método involutivo, considerando o potencial loteável do imóvel. INADEQUAÇÃO. **Imóvel rural objeto de desapropriação pelo INCRA, para fins de reforma agrária. Vocação rural da área que melhor reflete a situação fática.** Indenização que apenas considera o prejuízo suportado pelo proprietário, de acordo com o grau de restrição de uso do imóvel. Ação parcialmente procedente. Recursos parcialmente providos.*

(TJSP; Apelação Cível 0030680-27.2008.8.26.0506; Relator (a): Coimbra Schmidt; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Público; Foro de Ribeirão Preto - 1ª. Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 16/08/2013; Data de Registro: 16/08/2013)

E, mutatis mutandis:

*SERVIDÃO ADMINISTRATIVA. INDENIZAÇÃO. **Implantação de rede de energia elétrica. CPFL pleiteia a caracterização do imóvel como sendo rural. Descabimento. Imóvel localizado em zona urbana. Caracterização de imóvel urbano de acordo com a escritura pública no Cartório de Notas da Comarca e do pagamento de IPTU.** Laudo pericial bem fundamentado que inclusive considerou todas as restrições impostas ao imóvel pela implantação da servidão. Indenização bem fixada. Sentença mantida neste aspecto. SERVIDÃO ADMINISTRATIVA JUROS COMPENSATÓRIOS. Alegação de ausência de comprovação da perda de renda dos proprietários. Decisão do STF na ADI 2332 (item II) que decidiu pela constitucionalidade dos §§ 1º e 2º do artigo 15-A do Decreto-lei nº 3.365/1941, que determina a necessidade de comprovação da perda de renda do proprietário. Hipótese não comprovada pela perícia realizada.*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

Juros compensatórios indevidos. Sentença alterada neste aspecto. JUROS MORATÓRIOS. Incidência no patamar de 6% ao ano, a partir do trânsito em julgado, considerando que a expropriante é a concessionária e não ente público sujeito a regime de precatórios. Aplicação da Súmula nº 70 do STJ. Incidência dos juros moratórios sobre a diferença da indenização e do depósito prévio, ambos atualizados. Sentença alterada nesta questão. CORREÇÃO MONETÁRIA. Valor da indenização que deve ser corrigido monetariamente desde a data do laudo. Índice a ser aplicado é o IPCA-E, nos termos do decidido pelo STF no julgamento do tema de repercussão geral nº 810 e pelo STJ no julgamento do tema 905. Sentença mantida. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. Honorários que devem ser fixados nos moldes do art. 27 § 1º do Decreto-lei nº 3.365/41. Sentença alterada nesta questão. Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Apelação Cível 1005445-95.2016.8.26.0268; Relator (a): Claudio Augusto Pedrassi; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Público; Foro de Itapeverica da Serra - 4ª Vara; Data do Julgamento: 04/07/2023; Data de Registro: 05/07/2023)

Jogando luz ao caso dos autos, nota-se da matrícula copiada a fl. 522, ali atualizada já no ano de 2022 e sem alterações quanto ao uso do imóvel desde 1983, a seguinte descrição:

*“Imóvel: **UMA ÁREA DE TERRAS**, destacada de maior porção nos Sítios Sandy e Carmo, no lugar denominado Jordão, **perímetro rural do distrito de Bertioga**, desta Comarca (...)”*

Do laudo pericial, por sua vez, colhem-se os seguintes elementos descritivos sobre o imóvel:

“O acesso a gleba é feito por uma estrada de terra situada a 1,50 km após o pedágio, por onde se desloca em torno de 1,00 km até chegar próximo a área desapropriada, que não possui acesso direto.

Toda a região onde se encontra a área constituída de vegetação

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

nativa e na gleba não existem benfeitorias construídas.” (fl. 466)

“A Municipalidade classifica o local como GLEBA URBANIZÁVEL, apesar de estar distante 34,00 quilômetros da sede da Prefeitura Municipal localizada na área insular.” (fl. 473)

“Trata-se de uma GLEBA sem benfeitorias localizada na parte continental do Município de Santos.

O acesso é feito por uma estrada vicinal de terra que tem início ao lado do “restaurante Estância Diana”, situado a 1,50 km após o pedágio da Rodovia Cônego Domênico Rangoni, por onde se percorre 1,00 km até chegar ao local.

Está totalmente coberta com vegetação nativa, onde não existem culturas ou qualquer tipo de exploração comercial ou ocupação.

Quanto a melhoramentos públicos, possui energia elétrica.” (fl. 477)

O exame do Relatório Fotográfico que acompanha o item 9 do laudo (fls. 469/473) e, também, as fotos aéreas estampadas no Item 8 (localização) evidencia, sem dificuldades, cuidar-se de uma área totalmente coberta por vegetação, distante de qualquer núcleo ou terreno urbano, que não parece ter sofrido intervenção humana alguma à exceção da própria estrada vicinal que lhe dá acesso.

Corrobora tal afirmativa o fato de expert não ter constado benfeitoria alguma no local, como bem assim já não o haviam feito os oficiais de justiça signatários do auto de imissão provisória na posse (fl. 87), daí a se depreender que remanesce intocada a área à exploração de qualquer tipo.

Após questionamentos, limitou-se a renovar a configuração do zoneamento sem, contudo, responder diretamente sobre a caracterização do local:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

“3) Queira o Sr. Perito esclarecer se a área se equipara a uma área rural, tendo em vista que não houve alteração da cobertura do solo da área durante um período maior que 25 anos, há falta de melhoramentos públicos, havendo somente energia elétrica?

R) De acordo com a Lei Complementar nº 729 de 11 de junho de 2011, que disciplina o ordenamento do uso e da ocupação do solo na área continental do Município de Santos, o imóvel está situado na Área Continental e pertence à Zona Urbana II – ZU II GUARAPÁ onde a Municipalidade classifica o local como GLEBA URBANIZÁVEL e não rural, podendo ser utilizada como descreve a lei.” (fl. 550)

Ainda, notou a CESP que todos os imóveis vizinhos circundantes do imóvel em questão estão inseridos no CAR – Cadastro Ambiental Rural. Questionado, limitou-se o expert à seguinte resposta:

“6) Queira o Sr. Perito esclarecer a razão dos imóveis vizinhos possuírem cadastro de imóvel rural e tal cadastro não recair sobre o imóvel da presente.

R) Não cabe a esse perito verificar informações do cadastro dos imóveis vizinhos, que não são objeto da perícia.” (fl. 693).

Complementarmente, a apelante igualmente indagou acerca de qual o tributo pago, questão que, entretanto, remanesceu não respondida pelo expert e, cumpre notar, tampouco pelos apelados:

“7) Queira o Sr. Perito esclarecer qual tributo é pago (ITR/IPTU) a razão da propriedade do imóvel desde 1983. Se inviável, informar a partir de 2020.

R) O imóvel não está cadastrado em área rural. O tipo do tributo recolhido pelo imóvel não altera a conclusão do laudo, que foi

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

elaborado de acordo com o seu potencial de utilização (Zoneamento Urbano)” (fl. 693)

Ocorre que ambas as questões, somadas aos demais itens já analisados, pareciam de suma importância no contexto da avaliação do imóvel e, principalmente, na sua caracterização real a despeito do zoneamento estabelecido.

Nesse palmilhar, em que pese ter a prova técnica sido produzida por profissional técnico de confiança do juízo e equidistante das partes, tendo supostamente utilizado o método comparativo, observados os critérios ABNT NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos) para o fim de se alcançar o montante apontado, conforme se observa a fl. 373, quadra ponderar, à força do necessário reexame, que os critérios adotados pelo *expert* para avaliação da área expropriada não parecem alinhados aos parâmetros utilizados em casos de desapropriações parciais sobre imóveis localizados na zona rural, como sugere ser o caso dos autos.

Isso porque o i. perito, como dito alhures, fez uso de metodologia voltada à apreciação de imóveis urbanos, fundando suas conclusões nas especificidades de tratamento estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) por meio da NBR 14653-2 (imóveis urbanos), não se avistando suficiente elucidação sobre cuidar-se de imóvel rural para que observadas as normas contidas na NBR 14653-3 (imóveis rurais), objeto de pontual impugnação.

Assim, a NBR 14653-1:2019 (Procedimentos Gerais), estatui, *expressis verbis*:

Prefácio

A ABNT NBR 14653, sob o título geral “Avaliação de bens”, contém a seguintes partes:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

- *Parte 1: Procedimentos gerais;*
- ***Parte 2: Imóveis urbanos;***
- ***Parte 3: Imóveis rurais;***
- *Parte 4: Empreendimentos;*
- *Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;*
- *Parte 6: Recursos naturais e ambientais;*
- *Parte 7: Patrimônios históricos.*

Esta Parte 1 desempenha o papel de guia e via consolidar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de bens.

(...).

7 Metodologia aplicável

7.1 Generalidades

7.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

7.1.2 Esta Norma (todas as partes) se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta Norma, é facultado ao profissional da engenharia de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

7.1.3 Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicar indicadores de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

viabilidade, estão descritos em 7.2, 7.3 e 7.4, respectivamente.

(...). (destaquei)

Como se vê, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABTN), por meio de suas normas, estabeleceu o tratamento que deve ser utilizado na avaliação em desapropriações de imóveis localizados nas zonas urbana e rural, ressalvadas as hipóteses de atipicidade, comprovada a impossibilidade de se utilizar as metodologias ora previstas.

Não bastasse o que aparenta bastar, utilizou o *expert* como variável no cálculo do “fator aproveitamento” o paradigma *loteamento*. Veja-se:

“Será considerado como paradigma loteamento, sendo utilizado o fator 1,00 (loteamento)” (fl. 480).

“Por ser uma gleba onde de acordo com a legislação vigente é permitida a implantação de loteamento urbano, a área será calculada prevendo-se essa possibilidade.

Para esse tipo de avaliação, uma parte da gleba é considerada para a implementação dos lotes considerando 100% do valor apurado e outra destinada a implantação de melhoramentos, tais como sistema viário, áreas institucionais e áreas verde, correspondendo a 20% do valor” (fl. 481)

Entretanto, descabem considerações sobre um hipotético loteamento no imóvel se assim inexistente ao tempo da perícia, como textualmente determina o art. 42 da Lei 6.766/1979: ***“Art. 42. Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.”.***

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

Sobre a matéria não diverge o posicionamento dessa e. Corte:

*Apelação. Servidão. Rede de energia elétrica. Adequação do método comparativo direto para avaliação do valor do imóvel. Método indutivo que somente é adequado nos casos de inexistência de comparativo. No caso de servidão para a instalação de torres de transmissão de energia elétrica, o coeficiente de servidão oscila entre 20% (vinte por cento) e 30% (trinta por cento). **Natureza rural não afastada em razão de estar o imóvel localizado em Macrozona de Expansão Econômica e Macrozona de Expansão Urbana Controlada. Ausência de prova de efetiva destinação do bem para a construção de loteamentos, a justificar o aumento do fator de servidão e a fixação de indenização pela desvalorização do remanescente. Sentença mantida. Negado provimento aos recursos.***

(TJSP; Apelação Cível 1000022-16.2015.8.26.0099; Relator (a): Fernão Borba Franco; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Público; Foro de Bragança Paulista - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2018; Data de Registro: 13/03/2018)

*Servidão administrativa – **Passagem de linha de transmissão de energia elétrica – Preliminar de cerceamento de defesa que merece acolhimento – Laudo pericial que tratou imóvel rural como como urbanizável, calculando a indenização devida em quantia seis vezes superior à oferta – Descabimento – Incidência do artigo 42 da Lei n.º 6.766/1979, no sentido de que "Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado"** – Embora os elementos de comparação utilizados se mostrem compatíveis com o imóvel atingido pela servidão, o tratamento do bem como urbanizável teve influência direta no cálculo do coeficiente de servidão e da desvalorização do remanescente – Imóvel que, aparentemente, é integrante de fato uma fazenda de maiores dimensões, da qual outra gleba teria sido colocada à venda por valor unitário menor que o calculado – Necessidade da produção de novo laudo de avaliação –*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

Sentença anulada – Recurso da autora provido, com determinação, prejudicado o exame do apelo da requerida.

(TJSP; Apelação Cível 1013321-90.2021.8.26.0506; Relator (a): Luciana Bresciani; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Público; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 19/09/2024; Data de Registro: 20/09/2024)

APELAÇÃO CÍVEL. Servidão administrativa. Áreas necessárias à passagem da Linha de Distribuição 138Kv – Capão Bonito – Itapeva 01, interligado à Subestação Itapeva 03. Sentença de parcial procedência que declarou instituída a servidão administrativa de passagem sobre os imóveis descritos na petição inicial e considerou o valor mencionado no primeiro laudo produzido que apontou como justa indenização a quantia de R\$1.896.137,63. Manutenção. 1. Insurgência dos requeridos/apelantes quanto à utilização do valor fixado no primeiro laudo. Pretensa adoção da quantia encontrada na segunda avaliação. Inviabilidade. Segundo laudo realizado por outro profissional nomeado, que constatou como justa a indenização no valor de R\$14.346.980,00. Discrepância considerável entre as quantias mencionadas nos laudos periciais produzidos. Segundo trabalho técnico realizado que destoa da realidade do mercado imobiliário na região e considera no valor da indenização, área de servidão que ultrapassa os limites daquela que pretende utilizar a apelada/autora. Trabalho técnico inicialmente produzido que fora bem elaborado e observou as normas técnicas aplicáveis ao caso dos autos, adotando metodologia objetiva e capaz de apurar de maneira imparcial e adequada, o justo valor da indenização e que, portanto, merece total credibilidade. Valor constatado no primeiro laudo que deve ser adotado, eis que melhor reflete a realidade dos imóveis da região, devendo ser considerado que se trata apenas de servidão de passagem e não de indenização pela área total. 2. Alegação no sentido de que a gleba será loteada. Incerteza com relação ao referido loteamento, ante a ausência de planta de parcelamento do solo e aprovação junto à municipalidade, além de projeto de iluminação elétrica e de esgoto. Lei n.º 7.766/79: 'Art. 42. Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.' 3. *Contrarrazões. Alegação no sentido de que o recurso interposto pelo ente público defronta o princípio da dialeticidade recursal, eis que a peça faz remissões à defesa anteriormente apresentada, sem confrontar diretamente os fundamentos lançados na sentença. Inocorrência. Recurso de apelação que atacou os fundamentos da sentença. Ademais, o fato de os apelantes deduzirem matéria de mérito não caracteriza descumprimento ao princípio da dialeticidade, já que visa, obviamente, rechaçar a decisão vergastada. Recurso conhecido. 4. Honorários advocatícios. Condenação da autora ao pagamento da verba honorária, por força do disposto no artigo 27, §1º, do Decreto-lei n. 3.365/41. Reforma da sentença nesse aspecto. Custas e despesas processuais que devem ser arcados pelos vencidos, de forma proporcional, nos termos do artigo 30 do Decreto-lei n.º 3.365/41. 5. Recurso dos expropriados desprovido. Sentença minimamente reformada. (TJSP; Apelação Cível 1005009-28.2019.8.26.0270; Relator (a): Oswaldo Luiz Palu; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Público; Foro de Itapeva - 3ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 06/03/2024; Data de Registro: 06/03/2024)*

Finalmente, nota-se que o laudo pericial igualmente desconsiderou o coeficiente para a área de servidão, costumeiramente definido pela jurisprudência em aproximadamente 33% sobre o valor da área abrangida (nesse sentido: TJSP; Apelação Cível 1001541-08.2021.8.26.0037; Relator (a): Francisco Shintate; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Público; Foro de Araraquara - 1ª Vara da Fazenda Pública; j. em 29/07/2024; e TJSP; Apelação Cível 1003195-89.2016.8.26.0268; Relator (a): Maurício Fiorito; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Público; Foro de Itapeverica da Serra - 1ª Vara; j. em 01/11/2024).

É o que se depreende do item “13.1 Cálculo do Valor do Metro Quadrado de Terreno”, do qual não consta menção ao coeficiente redutor da servidão (fl. 481).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

E isto porque conquanto se devam observar as técnicas de avaliação do imóvel como se desapropriação fosse, “(...) *a indenização nunca poderá corresponder ao valor do imóvel em si, uma vez que a intervenção não acarretou a perda da propriedade.*” (José dos Santos Carvalho Filho, Manual de Direito Administrativo, 35ª ed., São Paulo: Atlas, 2021, p. 818).

Nesse panorama, forçoso convir que as divergências suscitadas entre a avaliação ora produzida, mormente sobre cuidar-se de imóvel rural e não urbano e, por conseguinte, o procedimento adotado pelo perito, infirmam a consistência do laudo técnico.

Nesse sentido, recruta-se, *mutatis mutandis*, o entendimento deste e. Tribunal de Justiça:

Desapropriação – Valor da indenização – Laudo pericial que apresenta inconsistência relacionada aos elementos de comparação utilizados pelo Perito, que não apresentam características semelhantes ao imóvel atingido pela desapropriação – Desapropriação parcial – Perito que calculou o valor unitário correspondente a pequenos imóveis, comparáveis com a área efetivamente expropriada, quando deveria adotar unitário coerente com a área maior, calculando a diferença do preço da área original com o preço da área remanescente – Método “antes e depois” – Valor apontado pelo Assistente Técnico da expropriada que não se mostra convincente, mormente considerando que soma valores estimados para datas diferentes sem atualização monetária, bem ainda que aparentemente não contemplou satisfatoriamente o reflexo da boa localização da área expropriada – Produção de nova perícia que se impõe – Sentença anulada, de ofício, com determinação, prejudicado o exame do recurso voluntário da parte quanto ao mais. (TJSP; Apelação Cível 3000273-58.2013.8.26.0458; Relator (a): Luciana Bresciani; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Público; Foro de Piratininga - Vara Única; Data do Julgamento: 11/09/2018; Data de Registro: 28/09/2018 –

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
11ª Câmara de Direito Público

destaquei)

Assim, diante do quadro de insegurança que a prova dos autos sugere, de rigor a decretação de nulidade da sentença proferida na origem, determinando-se a produção de nova perícia, com observação no sentido de que a segunda perícia não substituirá a primeira, cabendo ao juiz apreciar o valor de uma e de outra (CPC, art. 480, §3º).

Considera-se prequestionada toda a matéria infraconstitucional e constitucional mencionada pelas partes, salientando-se o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, em se tratando de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Em harmonia com o exposto, por meu voto, **anula-se a r. sentença, com reabertura da fase instrutória nomeadamente para a produção de segunda perícia**, nos termos ora delineados.

Eventual insurgência apresentada em face deste acórdão estará sujeita a julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 549/2011 do Colendo Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, ressaltando-se que as partes poderão, no momento da apresentação do recurso, opor-se à forma do julgamento ou manifestar interesse no preparo de memoriais. No silêncio, privilegiando-se o princípio da celeridade processual, prosseguir-se-á com o julgamento virtual, na forma dos §§ 1º a 3º do artigo 1º da referida Resolução.

MÁRCIO KAMMER DE LIMA
Relator