



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000351199

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000521-43.2021.8.26.0534, da Comarca de Santa Branca, em que é apelante CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, é apelado GERALDO FAUSTINO DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Apregoados para realização de sustentação oral, os Drs. Evzen Chadarniek Demidov e Isilda Maria da Costa e Silva não compareceram.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOSÉ MARIA CÂMARA JUNIOR (Presidente sem voto), BANDEIRA LINS E ANTONIO CELSO FARIA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

LEONEL COSTA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1000521-43.2021.8.26.0534

Apelante: Cia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Sabesp

Apelado: Geraldo Faustino de Oliveira

Comarca: Santa Branca

OPOSIÇÃO AO JULGAMENTO VIRTUAL - INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

RECURSO DE APELAÇÃO: 1000521-43.2021.8.26.0534

APELANTE: SABESP – CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELADO: GERALDO FAUSTINO DE OLIVEIRA

Juíza prolatora da sentença recorrida: Adriana Vicentin Pezzatti de Carvalho

VOTO 43301 – efb

RECURSO DE APELAÇÃO. SERVIDÃO ADMINISTRATIVA. SABESP. VALOR DA INDENIZAÇÃO.

Pleito da parte autora objetivando a instituição de servidão administrativa em área 687,77m² de imóvel declarado de utilidade pública consoante Decreto Municipal 69/21 do Município de Santa Branca, objeto da matrícula 9.204 do CRI daquele Município para fins de implantação de tronco coletor da rede de esgoto.

A sentença julgou parcialmente procedente o pedido instituindo a servidão mediante o pagamento da indenização fixada em R\$ 85.000,00.

Recorre a Sabesp sustentando erro no método de avaliação do imóvel e defendendo como correto para a indenização o valor de R\$ 18.379,74.

VALOR DA INDENIZAÇÃO. HIGIDEZ DO LAUDO PERICIAL. Alegação de equívoco no trabalho pericial e superdimensionamento do valor da indenização. Higidez do laudo pericial. Prova técnica bem circunstanciada e

produzida por profissional de confiança do juízo, equidistante das partes, sob o crivo do contraditório. Valor adequado e que atende ao princípio da justa indenização, nos termos do artigo 5º, inciso XXIV da Constituição Federal.

Impugnação realizada nas razões recusas que é genérica aduzindo que o método comparativo de dados de mercado, utilizado pelo perito para avaliar o imóvel, não deve ser aplicado, sustentando que o correto seria a aplicação do método involutivo de avaliação. Perito judicial que destacou que a área na qual se pretende a servidão administrativa é dotada de infraestrutura urbana como via pública pavimentada, com rede coletora de água e esgoto, energia elétrica e telefone. Comparação com valores de imóveis situados na mesma localidade e dotados de semelhante infraestrutura urbana que se mostra correto como método de avaliação. Impugnação que não demonstra ter o laudo pericial infringido normas técnicas avaliativas. Sentença mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de ação de instituição de servidão administrativa, proposta por SABESP – CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, em face de GERALDO FAUSTINO DE OLIVEIRA, objetivando a desapropriação de 687,77m² de imóvel declarado de utilidade pública consoante Decreto Municipal 69/21 do Município de Santa Branca, objeto da matrícula 9.204 do CRI daquele Município para fins de implantação de tronco coletor da rede de esgoto.

A expropriante foi imitada provisoriamente na posse do imóvel (fls. 130).

Impugnado o preço, foi realizada prova técnica pericial conforme laudo de fls. 532/562, complementado às fls. 581/584 e 616/617.

A sentença de fls. 638/642, julgou parcialmente procedente o pedido para "(...) para instituir a servidão administrativa no imóvel descrito no laudo pericial de fls. 532/562, mediante o pagamento da indenização fixada em R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), observando-se o depósito já realizado (fls.120/121)." Confirmou a tutela antecipada e condenou a parte autora no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 5% sobre a diferença entre o valor da oferta e a indenização arbitrada.

Inconformado com o mencionado *decisum*, apela a Sabesp com razões recursais às fls. 647/655, sustentando, em síntese, que o perito utilizou método comparativo de dados de mercado para determinar o valor da indenização, contudo, o correto seria utilizar também o método involutivo de cálculo. Aduz que a área avaliada não é um lote, mas parte de uma gleba e não passou pelo procedimento de parcelamento do solo. Alega que os elementos utilizados como comparações são lotes, de forma que não poderiam ser comparáveis.

Argumenta que o valor da indenização deve ser de R\$ 18.379,74. Assevera que a sentença é nula por violação ao artigo 489 do CPC por carecer de fundamentação quanto aos argumentos que deduziu.

Nesses termos, requer o provimento do recurso para que seja anulada (ou reformada) a sentença e arbitrado o valor da indenização em R\$ 18.379,74.

Recurso tempestivo, preparo (fls. 657/658 e 682/683) e respondido às fls. 663/675.

Há oposição ao julgamento virtual (fls. 690).

É o relato do necessário.

VOTO.

Trata-se de pedido de instituição de servidão administrativa em área 687,77m² de imóvel declarado de utilidade pública consoante Decreto Municipal 69/21 do Município de Santa Branca, objeto da matrícula 9.204 do CRI daquele Município para fins de implantação de tronco coletor da rede de esgoto.

A sentença homologou o laudo pericial avaliatório julgando parcialmente procedente o pedido e arbitrando o valor da indenização em R\$ 85.000,00, conforme conclusão pericial.

Recorre a Sabesp sustentando erro no método de avaliação e defendendo como correto para a indenização o valor de R\$ 18.379,74.

Pois bem.

O recurso não merece provimento.

Inicialmente, destaco que o montante fixado a título de indenização deve ser mantido. Com efeito, o laudo pericial foi bem fundamentado, evidenciando uma análise minuciosa e criteriosa dos elementos sob exame. O perito explanou, com suficiente grau de detalhamento, a metodologia empregada, alinhando-a aos preceitos científicos da área técnica específica. Logo, a perícia judicial consistiu em substrato sólido e confiável para a formação da convicção do juiz, razão pela qual não deve ser desconsiderada.

Ressalto que o perito é terceiro imparcial com o necessário conhecimento especializado para apuração do objeto litigioso, sendo certo que a utilização de seus conhecimentos técnicos se revela o meio mais adequado para efetivação do comando constitucional de indenização justa, operado sob o crivo do contraditório.

Ademais, impõe considerar que a mera confrontação de valores obtidos por laudo diverso, por si só, não é também suficiente a invalidar as conclusões do Perito Judicial. Recomenda a jurisprudência que sempre *“que o laudo do perito judicial, que necessariamente há de ser idôneo, competente e criterioso, conseguir a fixação de um valor tão próximo da realidade objetiva, quanto possível, deve ser ele adotado na decisão do magistrado”* (Revista de Jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo, vol. V-25).

Nesse sentido é o entendimento este Tribunal:

AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO - Municipalidade de Praia Grande, embasada no Decreto nº 6.527/2018, que declarou de utilidade pública o imóvel descrito na matrícula nº 156.876, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - Indenização criteriosamente fixada, com base em laudo bem fundamentado, levado a efeito com os cuidados que a espécie estava a comportar, sendo certo que o perito utilizou métodos aplicáveis ao caso em tela para garantir a justa indenização - Juros compensatórios cabíveis, a contar da imissão provisória na posse - Perda de renda comprovada, tendo em vista a existência anterior de contrato de locação. R. sentença de procedência mantida. Recurso Improvido. (TJSP, Apelação Cível nº 1015168-88.2019.8.26.0477, 9ª Câmara de Direito Público, Rel. Carlos Eduardo Pachi, j. em 24/04/2024)

O valor da indenização trazido pelo laudo pericial deve ser conservado porque bem fundamentado e aplica as regras avaliatórias NBR 14.653-2 (fls. 290):

Nos cálculos realizados foi considerado como terreno referencial: topografia plana ou semi plana horizontal, via pública pavimentada, com rede coletora de água e esgoto, energia elétrica e telefone. A localização foi em função do índice fiscal obtido da Planta de Valores Genéricos editada no Decreto nº 228, de 11 de Novembro de 2022, da Prefeitura Municipal (Vgm²t).(...)

Considerando que a faixa de terra, objeto de estudo, está localizada na parte do fundo do terreno as margens de córrego, com topografia plana e em área não edificante, há de se considerar a alíquota de terça parte do valor apurado.

6 – CONCLUSÃO

Portanto, o valor da faixa de terra, mês de referência Setembro/2023 é, em número redondo R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais).

Conforme destacado no laudo de avaliação, a área, apesar de não ter passado por processo de loteamento, é urbana porque dotada de infraestrutura urbana (via pública pavimentada, com rede coletora de água e esgoto, energia elétrica e telefone) de modo que não há sentido em a comprar com áreas sem essas características.

O laudo pericial utiliza o método avaliatório comparativo direto de dados de mercado e o faz tendo como parâmetros outros imóveis da mesma área e dotados de infraestrutura pública semelhante, inexistindo erro metodológico em suas conclusões.

A propósito, apesar de a apelante impugnar o método de cálculo tendo como fundamento que o correto seria a utilização do método involutivo de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

cálculo, não demonstra a partir das normas técnicas aplicáveis à avaliação de imóveis a correção de seu fundamento.

Sem arrimo técnico em normas avaliativas na impugnação apresentada, necessário acolher os cálculos elaborados pelo perito judicial, terceiro equidistante das partes e que demonstra suas conclusões com fundamento em normas técnicas de avaliação e em parâmetros comparativos da própria localidade em que inserido o imóvel.

O valor apresentado pelo perito no laudo definitivo é o que melhor atende ao princípio da justa indenização (artigo 5º, inciso XXIV da Constituição Federal) e, assim, deve prevalecer. A prova técnica é bem circunstanciada e foi produzida por profissional de confiança do juízo, equidistante das partes, sob o crivo do contraditório.

Diante do exposto, nega-se provimento ao recurso.

Em razão da sucumbência nessa fase recursal, majora-se os honorários advocatícios já fixados em 10% nos termos do artigo 85, §11 do CPC.

Leonel Costa

Relator