



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000378455

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006171-10.2023.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que são apelantes SACAE WATANABE e DARCI SATSUIKI AOKI WATANABE, é apelado CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FRANCISCO SHINTATE (Presidente), COIMBRA SCHMIDT E MÔNICA SERRANO.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

FRANCISCO SHINTATE
Relator
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1006171-10.2023.8.26.0079

Apelantes: Sacae Watanabe e Darci Satsuiki Aoki Watanabe

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

Comarca: Botucatu - 1ª Vara Cível

Juiz de Direito: Marcus Vinicius Bacchiega

Número de origem: 1006171-10.2023.8.26.0079

VOTO Nº 12.007

APELAÇÃO CÍVEL – Ação de instituição de servidão de passagem – Obras de saneamento básico – Sentença de procedência que fixou a indenização no valor ofertado – Sentença fundada em avaliação da parte autora – Ausência de avaliação efetuada por perito judicial – Impossibilidade.

Sentença anulada. Recurso provido.

1. Trata-se de apelação cível (fls. 238/254) interposta por Sacae Watanabe e outro contra a respeitável sentença (fls. 231/232) que, nos autos de ação de desapropriação, julgou procedente o pedido formulado, instituindo a servidão de passagem e fixando a indenização em R\$ 7.100,00.

Alega, em síntese, que houve cerceamento de defesa porque não realizada a avaliação pericial definitiva, prova essencial para fixação da justa indenização. Aduz ainda que, determinada a realização da prova pericial o ônus foi dividido entre as partes pelo magistrado de primeiro grau, efetuando a parte apelante o recolhimento dos honorários periciais que lhe incumbia, deixando a parte contrária de cumprir com seu ônus, de modo que a preclusão declarada pelo juízo se deu por culpa

da expropriante. Aponta, ainda, inconsistências no laudo unilateral utilizado pelo magistrado para fixação da indenização. Requer seja declarada a nulidade da sentença recorrida ou sua reforma para que a indenização seja fixada no valor apontado em contestação.

Recurso tempestivo e devidamente preparado (fls. 225/256).

Manifestação da parte contrária a fls. 261/263.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso merece provimento.

A Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – Sabesp propôs ação de instituição de servidão administrativa sob uma área de 204,38 m², para realização de obra de saneamento básico, área que é parte do imóvel, matrícula nº 4.242, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Botucatu/SP, localizado na Alameda dos Jatobás, s/nº, Chácara Santa Maria (Vale do Sol) – Botucatu/SP, CEP 18605-830. Ofereceu a quantia de R\$ 7.100,00 de oferta prévia e requereu a imissão provisória na posse.

A imissão na posse foi deferida (fls. 38), mediante depósito prévio (fls. 102/103) do valor da avaliação administrativa que acompanhou a inicial (R\$ 7.100,00 - fls. 54/68).

Citados, os requeridos contestaram a fls. 121/131, aduzindo que a indenização seria justa se no valor de R\$ 101.914,60, requerendo a produção de prova pericial.

Foi nomeada perita judicial para avaliação, sendo determinado o rateio dos honorários da perita em 50% para cada parte (fls. 188/189), fixados os honorários e determinado o depósito pelas partes (fls. 206).

Consta o depósito de fls. 210 efetuado pela parte ré, contudo a parte autora não efetuou o depósito de sua cota-parte (fls. 214), declarando o juízo de primeiro grau a preclusão da prova pericial.

Em seguida, o feito foi julgado procedente pela respeitável sentença recorrida (fls. 231/232), de tópico final:

"Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido da ação, para o fim de instituir servidão de passagem sobre o imóvel descrito na petição inicial, conferindo aos réus a indenização de R\$ 7.100,00, sobre a qual deverão incidir correção monetária desde 20 de maio de 2022 (data da avaliação) e juros compensatórios, ambos em 6% ao ano, de acordo com o disposto na Medida Provisória 2.183-56. No prazo de quinze dias a autora deverá complementar o depósito da indenização prévia, sob pena da revogação da imissão provisória na posse. Após, expeça-se mandado de levantamento em favor dos réus. Por não terem dado causa à ação, deixo de condenar os réus às verbas sucumbenciais. Expeça-se o necessário para o registro imobiliário. P.R.I." (fls. 232).

Dispõe o artigo 5º da Constituição Federal acerca da desapropriação: *"XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição".*

De seu turno o Decreto-Lei nº 3.365/41 que dispõe sobre desapropriações prevê: *"Art. 23. Findo o prazo para a contestação e não havendo concordância expressa quanto ao preço, o perito apresentará o laudo em cartório até cinco dias, pelo menos, antes da audiência de instrução e julgamento."*

Tem-se, portanto, que a avaliação pericial definitiva é requisito imprescindível para fixação da indenização em valor justo, conforme preceitua a

Constituição Federal.

Ademais, embora, no caso dos autos, ambas as partes tenham requerido a produção de prova pericial, com a finalidade de precisar o valor da indenização a que faz jus a expropriada, dois pontos devem ser observados: o primeiro é a desídia da autora no recolhimento de sua cota-parte dos honorários periciais não pode beneficiá-la; o segundo é que a responsabilidade do custeio do laudo a ser produzido é da expropriante, levando-se em consideração a natureza especial da ação que é ajuizada no interesse do Poder Público

Nesse sentido:

"Apelação. Desapropriação. Rodoanel Trecho Norte. Pretensão de afastar o relatório da Comissão de Peritos criada pela Portaria 01/2020. Impossibilidade. Estudo voltado à homogeneização das indenizações relacionadas à mesma obra. Atualização monetária do montante a cargo da instituição financeira, face ao depósito integral do valor. Rateio das custas. Vedação. Pagamento abarcado pelo primado da justa e prévia indenização. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido."

(TJSP; Apelação Cível 1024127-70.2015.8.26.0224; Relator (a): Fernão Borba Franco; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Público; Foro de Guarulhos - 1ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 22/02/2023; Data de Registro: 22/02/2023)

"AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – Decisão que determinou o compartilhamento dos valores devidos a título de adiantamento de honorários periciais, para fins de verificação da justa indenização – Insurgência da parte expropriada – Cabimento – Rol do art. 1.015, do CPC, de taxatividade mitigada – Tema n. 988, do C. Superior Tribunal de Justiça – Prova imprescindível à instrução do feito, sendo inerente ao processo – Ação ajuizada no interesse do Poder Público, cabendo a ele o ônus dos valores devidos ao expert – Precedentes desta C. Seção de Direito Público e desta C. Primeira Câmara – Decisão reformada – RECURSO PROVIDO."

(TJSP; Agravo de Instrumento 2305212-55.2024.8.26.0000; Relator (a): Rubens Rihl; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público; Foro de Orlândia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 29/10/2024; Data de Registro: 29/10/2024)

Destarte, dada a imprescindibilidade da avaliação pericial definitiva nas ações expropriatórias, impõe-se anulação da sentença recorrida,

determinando-se retorno dos autos à origem para que seja elaborado referido laudo, conforme já decidido por esta Câmara em casos semelhantes:

"DESAPROPRIAÇÃO – Sentença fundada em avaliação provisória – Impossibilidade – Desconstituição do julgamento com vista à realização de perícia – Recurso provido."

(TJSP; Apelação Cível 3005235-33.2013.8.26.0650; Relator (a): Luiz Sergio Fernandes de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Público; Foro de Valinhos - 1ª Vara; Data do Julgamento: 09/08/2021; Data de Registro: 12/08/2021)

"DESAPROPRIAÇÃO LAUDO PERICIAL DEFINITIVO Necessidade Laudo prévio que se mostrou insuficiente para a fixação da justa indenização Inocorrência de preclusão "pro judicato" para a instrução do processo (arts. 130 e 437 do CPC) Ausência de concordância do expropriante. Recurso improvido."

(TJSP; Agravo de Instrumento 2005220-57.2014.8.26.0000; Relator (a): Moacir Peres; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 12ª Vara de Fazenda Pública; Data do Julgamento: 24/03/2014; Data de Registro: 27/03/2014)

"SERVIDÃO ADMINISTRATIVA. Sentença de parcial procedência fundada na avaliação provisória (art. 14 do Decreto-Lei 3.365/41) por economia processual. Avaliação definitiva imprescindível, sob o crivo do contraditório (art. 23 do mesmo diploma), sob pena de ofensa ao devido processo legal. Etapas processuais que não se confundem e não podem ser suprimidas. Processo anulado de ofício, determinado o prosseguimento do feito. Recurso prejudicado."

(TJSP; Apelação Cível 0014838-41.2012.8.26.0320; Relator (a): Coimbra Schmidt; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Público; Foro de Limeira - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 24/11/2014; Data de Registro: 25/11/2014)

3. Em face do exposto, dá-se provimento ao recurso.

FRANCISCO SHINTATE

Relator