



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000383444

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2069373-16.2025.8.26.0000, da Comarca de Pinhalzinho, em que é agravante MOHAMED HAMOUD, é agravado ENERGISA SUL-SUDESTE DISTRIBUIDORA DE ENERGIA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS ABRÃO (Presidente sem voto), CÉSAR ZALAF E THIAGO DE SIQUEIRA.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

PENNA MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº:29.513

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº:2069373-16.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: MOHAMED HAMOUD

**AGRAVADA:ENERGISA SUL-SUDESTE DISTRIBUIDORA DE ENERGIA
S/ACOMARCA: PINHALZINHO**

JUIZ “A QUO”:FÁBIO FRANCO DE CAMARGO

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Constituição de Servidão Administrativa. Preliminar de não conhecimento do Recurso. Afastada. Insurgência do Requerido contra a r. Decisão recorrida que indeferiu a realização de nova perícia judicial. Não acolhimento. O Juiz somente nomeará nova perícia quando a matéria da prova pericial não for suficientemente esclarecida, que não é o caso dos Autos. Inteligência do artigo 480 do Código de Processo Civil. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto em face da r. Decisão de fl. 386 que, nos Autos da Ação de Constituição de Servidão Administrativa, indeferiu a realização de nova perícia judicial, uma vez que para que ela aconteça é necessário que a prova pericial produzida não tenha esclarecido suficientemente a matéria discutida, o que não se verifica nestes Autos.

Inconformado, alega o Réu(fl. 01/08), em síntese, que há divergência gritante entre o valor indenizatório apurado no laudo pericial e do seu assistente técnico, sendo superior a R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais), e que não pode ser ignorada.

Ressalta que o Sr. Perito insiste no valor de R\$15,00 o metro quadrado para a área em discussão, porém sem demonstrar os critérios da referida avaliação, enquanto o seu assistente técnico entende que o valor é R\$150,00 o metro quadrado em terrenos análogos ao do Requerido e na mesma região.

Consigna que o Perito se equivocou em seu parecer na medida em que desvaloriza demasiadamente a área a ser utilizada como servidão, o que não é correto fazer, haja vista poder ser um sítio com área construída (casa e respectiva área de lazer) e produtivo, conforme demonstrado.

Sustenta que sua impugnação, é justamente como determina o

artigo 480 e seus §§ do CPC, mais precisamente no §1º, ao ponto que juntou documentos que comprovam haver fazendas no mesmo bairro em que está localizada, porém, sem as benfeitorias que a dele possui, e que estavam sendo vendidas com valor do metro quadrado superior ao que o Perito avaliou.

Argumenta que foi demonstrado que a área de servidão terá um impacto considerável no seu Imóvel, prejudicando-o imensamente, seja na realização de projetos na fazenda como loteamento ou resort, seja na implementação agrícola ou até mesmo na venda deste Imóvel.

Pleiteia seja determinada nova perícia, em vista da diferença astronômica apurada pelo assistente técnico (R\$ 150,00) o metro quadrado, que está de acordo com os valores imobiliários da região.

Por fim, requer a reforma da r. Decisão, para que seja determinada nova perícia.

Agravo processado regularmente, com apresentação das Contraminuta (fls.15/23) e preliminar de não conhecimento do Recurso.

É o breve Relatório.

Cuida-se de Ação de Constituição de Servidão Administrativa, movida por “Energisa Sul-sudeste - Distribuidora de Energia S/A” em face de “Mohamad Hammoud”, objetivando a imissão provisória na posse, mediante o depósito judicial como garantia no valor de R\$21.179,58, determinando-se que todos e quaisquer ocupantes do Imóvel se abstenham de impedir as obras de construção da LD 34,5 KV ramal - Pinhalzinho, impondo-se a estes ocupantes multa diária de R\$10.000,00 e, a responsabilidade pelos prejuízos morais e materiais decorrentes, em caso de descumprimento; ou subsidiariamente, a necessidade de realização de perícia prévia à imissão na posse provisória, a constituição da servidão administrativa nos exatos termos indicados no memorial descritivo anexo, afastando-se qualquer exigência de pagamento de indenização, haja vista a comprovada inexistência de ônus aos Requeridos; e ainda, a expedição do competente Mandado de Averbção ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista, bem como a condenação dos Requeridos ao ônus de sucumbência, com a constituição definitiva

da servidão; alegando em síntese, que necessitam, com a máxima urgência, de iniciar as obras de extensão e aprimoramento de rede elétrica no Município de Pinhalzinho, vez que, além da obrigação contratual de prestação de serviço de forma eficiente e com qualidade a todos os usuários da região, está sujeita ao cumprimento do prazo regulatório firmado com a ANEEL.

Pois bem.

Consta dos Autos, que de acordo com o Laudo Pericial de fls. 247/303 complementado com o de fls. 335/341, dos valores apurados pelo Perito Judicial, ficou concluído que: “(...)...o valor para indenização da faixa de servidão do Imóvel pertencente à Mohamad Hammoud atinge o montante de R\$22.700,00 (vinte e dois mil e setecentos reais), para a data-base de março de 2024” (fl. 284).

Acontece que o Requerido, ora Agravante, inconformado com a r. Decisão requer a sua reforma, alegando que o cálculo apresentado não está correto, porque o Sr. Perito insiste no valor de R\$15,00 o metro quadrado para a área em discussão, porém, sem demonstrar os critérios da referida avaliação, enquanto o seu assistente técnico entende que o valor é R\$150,00 o metro quadrado em terrenos análogos ao seu e na mesma região, portanto, requer que seja determinada nova perícia, em vista a diferença astronômica apurada pelo assistente técnico (R\$ 150,00) o metro quadrado, que está de acordo com os valores imobiliários da região.

Neste sentido, ao contrário do que faz crer o ora Agravante, o Juízo “a quo” ao analisar o laudo pericial entendeu por bem acolher o trabalho contábil do Perito, mostrando-se acertadas as considerações e cálculos elaborados às fls. 247/303 e de fls. 335/341.

Neste contexto, nos termos do artigo 480 do Código de Processo Civil, o Juiz somente nomeará nova perícia quando a matéria da prova pericial não for suficientemente esclarecida e; caso não puder decidir de plano após a apresentação de pareceres ou documentos elucidativos pelas Partes.

íntima, poderá o Juízo *a quo* determinar a elaboração de outras provas que entender necessárias para o esclarecimento da hipótese, indeferir aquelas que considerar protelatórias e inúteis ou, ainda, julgar a Lide de forma antecipada.

Ademais, conforme esclarecimento feito pelo Perito Judicial à fl. 339– Origem:

“O Assistente técnico da Requerida, utilizou coeficientes de depreciação classificando o imóvel como situado em área urbana. O imóvel avaliando, conforme o Zoneamento Municipal, está situado em Macrozona de Exploração Agropecuária Sustentável e Urbanizável e possui características inerentes a imóveis rurais, conforme documentário fotográfico juntado às fls. 266/268.”

Posto isto, não havendo necessidade de novas provas, desnecessária a realização de nova perícia conforme requerido pelo Requerido.

Logo, de rigor a manutenção da r. Decisão agravada.

Por fim, deve ser afastado pedido de não conhecimento do Recurso pelo Agravado, por ser um pedido meramente referenciado, como forma de eliminar a crise de certeza sobre a existência de um direito.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao Recurso, mantendo-se na totalidade a respeitável Decisão de Primeiro Grau proferida nos Autos.

PENNA MACHADO
Relatora