



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000388688

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012966-80.2021.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ, são apelados JULIO GALLO, GABRIEL ANTÔNIO SERRA GALLO e SILVANA SIMIONI GALLO.

ACORDAM, em 3ª Câmara de Direito Público 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 Exmos. Desembargadores KLEBER LEYSER DE AQUINO (Presidente sem voto), CAMARGO PEREIRA E ENCINAS MANFRÉ.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

JOSÉ LUIZ GAVIÃO DE ALMEIDA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1012966-80.2021.8.26.0506

Apelante: Companhia Paulista de Força e Luz

Apelados: Julio Gallo, Gabriel Antônio Serra Gallo e Silvana Simioni Gallo

Comarca: Ribeirão Preto

Voto nº 54816

DIREITO ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. SERVIDÃO DE PASSAGEM. CRÍTICAS AFASTADAS PELA PERÍCIA, BEM FUNDAMENTADA. RECURSO IMPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação contra sentença que julgou procedente sentença, acolhendo o valor da indenização calculado por perito técnico.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Valor da justa indenização.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Valor apurado em perícia minuciosa, objetiva, clara e bem fundamentada, que não foi derrubada pelas críticas elaboradas pelo assistente técnico da recorrente, que deve ser utilizado como justa indenização.

IV. DISPOSITIVO E TESE.

4. Apelação improvida.

Trata-se de ação de constituição da servidão administrativa ajuizada por **Companhia Paulista de Força e Luz** contra **Júlio Gallo, Silvana Simioni Gallo e Gabriel Antônio Serra Gallo**. Diz a inicial ser necessária a instituição de servidão de passagem na área dos imóveis dos requeridos, que foi declarada de utilidade pública, para a implantação da “Linha de distribuição 138 KV Ramal Serrana Nova”. Foi ofertado o valor total de R\$ 308.251,04, sendo R\$ 8.222,66 (imóvel de matrícula nº 194.751), R\$ 8.347,28 (imóvel de matrícula nº 194.752) e R\$ 291.681,10 (imóvel de matrícula nº 194.753).

Juntada do laudo pericial prévio, a fls. 127, que concluiu por um total de indenização de R\$ 1.296.961,00, sendo R\$ 11.913,00 (imóvel matrícula 194.751), R\$ 21.586,00 (imóvel de matrícula nº 194.752) e R\$ 1.263.462,00 (imóvel

de matrícula nº 194.753).

Manifestação da autora, a fls. 225.

Citados, os réus contestaram (fls. 290), alegando que os valores oferecidos pela autora, bem como o valor apurado no laudo provisório não condizem com a realidade do imóvel de propriedade dos requeridos.

Esclarecimentos pelo perito, a fls. 335, em que houve alteração do valor total da indenização para R\$ 1.295.350,00, sendo R\$ 11.353,00 (imóvel matrícula nº 194.753), R\$ 20.535,00 (imóvel de matrícula nº 194.752) e R\$ 1.263.462,00 (imóvel de matrícula nº 194.753).

Manifestação das partes sobre os esclarecimentos, a fls. 345 e 346.

Novos esclarecimentos pelo perito, a fls. 375, com nova manifestação das partes (fls. 386 e 389).

Depósito realizado, a fls. 419, com imissão na posse (fls. 437).

Intimadas para que especificassem as provas que pretendiam produzir, as partes se manifestaram, a fls. 456 e 460.

Decisão saneadora, determinando a produção de prova pericial definitiva, com nomeação de perito judicial (fls. 462).

Laudo pericial, a fls. 542, apresentando valor de indenização de R\$ 1.302.685,00, sendo R\$ 11.538,00 (imóvel matrícula nº 194.751), R\$ 20.535,00 (imóvel de matrícula nº 194.752) e R\$ 1.270.612,00 (imóvel de matrícula nº 194.753).

Manifestação das partes sobre o laudo definitivo, a fls. 646 e 665.

Esclarecimentos do perito, a fls. 696 e 851, com manifestação das partes, a fls. 710, 715 872 e 874.

Alegações finais apresentadas, a fls. 887 e 895.

A ação foi julgada procedente (fls. 901) pelo juiz *Gustavo Müller Lorenzato*, declarando instituída a servidão administrativa de passagem, de acordo com as características apontadas na inicial e condenando a requerente ao pagamento da quantia de R\$ 1.302.685,00, a título de indenização pela instituição da servidão, observando-se o depósito prévio realizado (fls. 419), com correção monetária pelo IPCA-E, desde janeiro de 2023 (data do laudo), bem como incidindo juros compensatórios, calculados sobre a diferença entre 80% do valor já depositado e aquela agora arbitrado, devidos desde a data de imissão na posse do imóvel à taxa de 6% ao ano e juros moratórios, à taxa de 6% ao ano, a contar do trânsito em julgado. Condenou, ainda, a autora ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios em favor do patrono da parte adversa, fixados em 3% sobre o valor da diferença entre os valores da indenização e o da oferta, corrigidas monetariamente pelo IPCA-E.

A Companhia Paulista opôs embargos declaratórios, a fls. 908,, alegando que a sentença foi omissa quanto a base de cálculo dos juros moratórios e contém erro material quanto à data da imissão na posse, uma vez que constou 08 de novembro de 2021 e o correto seria 05 de novembro de 2021.

Os autores também opuseram embargos de declaração, a fls. 913, alegando que a sentença contém erro material quanto ao termo inicial de incidência da correção monetária, pois constou a data do laudo (janeiro de 2023) e o correto seria a data de imissão na posse (novembro de 2021).

Acolhimento dos embargos apresentados pela Companhia Paulista, para corrigir o erro material quanto à data de imissão na posse, que ocorreu efetivamente em 05 de novembro de 2021, conforme documento de fls. 438, bem como para estabelecer que a base de cálculo dos juros moratórios é a diferença entre

o valor da indenização fixada definitivamente na sentença (R\$ 1.302.685,00) e o valor já pago (R\$ 1.295.350,00) e rejeição dos embargos opostos pelos requeridos.

Insatisfeita, a autora recorreu (fls. 933), impugnando o valor apurado pelo perito judicial e homologado pelo juiz, sob o argumento de que os imóveis desapropriados são imóveis rurais e não urbanizáveis. Sustenta que o perito se valeu de elementos de pesquisa que não se adequam à realidade dos imóveis, sendo imóveis com destinação comercial. Alegou que não pode considerar “*possível e futura*” destinação dos imóveis para fins indenizatórios”. Sustentou que deve ser adotado o valor unitário de R\$ 75,41 m², como adotado pela apelante. Alega que foi utilizado coeficiente de servidão administrativa inadequado de 57%, para o imóvel descrito na matrícula nº 149.753, pois o imóvel é rural, sendo o percentual adequado 33%. Defende que a indenização da área remanescente é completamente indevida, porque não há perda da área remanescente (tendo aplicado o conceito por analogia à desapropriação parcial) e que isso gera enriquecimento sem causa. Além de não haver a possibilidade de indenização da área remanescente, em casos de servidão administrativa, afirmou que o perito está indenizando duas vezes as mesmas limitações.

Recurso tempestivo e contrariado, a fls. 952.

É o relatório.

Cinge-se a controvérsia em saber se o valor adotado pelo perito do juízo, a título de justa indenização, e homologado pelo juízo, mostra-se adequado.

Ao analisar a desapropriação (o que também se aplica ao instituto da servidão de passagem) e o Decreto-lei nº 3.365/1941, à luz da Constituição Federal, Maria Sylvia Zanella di Pietro leciona que:

“A desapropriação é o procedimento administrativo pelo qual o Poder Judiciário ou seus delegados, mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, impõe ao proprietário a

perda de um bem, substituindo-o em seu patrimônio por justa indenização” (Direito Administrativo, 14ª edição, 2002, Ed. Jurídico Atlas, p. 153).

Segundo o entendimento dos Desembargadores que atuam neste Tribunal de Justiça e o entendimento do E. Superior Tribunal de Justiça, o conceito de justa indenização deve ser aplicado para ambas as partes, não podendo os expropriados (ou aqueles que se sujeitarão à servidão administrativa) receberem valores inferiores aos realmente devidos, nem tampouco o Estado pagar mais do que o valor do mercado.

Quando se fala em desapropriação e instituição de servidão administrativa, além da Constituição Federal, que garante, em seu art. 5º, inciso XXIV, a justa e prévia indenização em dinheiro, há de se levar em conta a impossibilidade de enriquecimento sem causa de qualquer das partes.

Nesse sentido, para que se possa concluir pela justa indenização, no caso concreto, faz-se necessário que a prova dos autos seja realizada de forma objetiva, clara, razoável e convincente, respeitando os requisitos legais (art. 27, “caput”, do Decreto-lei 3.365/41).

No caso, verifica-se que a perícia obedeceu aos critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE e aos preceitos básicos das seguintes normas publicadas pela ABNT: NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e NBR 14.653-3.

Como a faixa de terreno ainda não estava totalmente ocupada, o perito utilizou, para fins de apuração do valor da indenização, a área constante do memorial descritivo e levantamento topográfico elaborados pela CPFL (fls. 61/69).

Quanto ao estágio da cultura, considerou o ciclo constante do mapa de cana da Usina da Pedra, fornecido pelo assistente técnico dos réus, Engº Agrônomo Carlos Augusto Arantes.

Cada um dos passos dados pelo perito foi bem fundamentado. Primeiro, analisou a caracterização do imóvel, levando em conta a localização, a distância de acesso ao centro da cidade, a vizinhança, as condições de infraestrutura,

a topografia, o solo, as benfeitorias, culturas, o diagnóstico do mercado.

Em segundo lugar, descreveu a faixa de servidão, indicando cada um dos imóveis, indicando a ocupação por cultura de cana de açúcar de 1º corte, em relação ao imóvel de matrícula 194.751 e de 2º corte, em relação ao imóvel de matrícula 194.753 (fls. 548/549), atingidas pela servidão (fls. 550). Apontou os direitos e as restrições de uso (fls. 550).

No tocante à depreciação da faixa de servidão (fls. 551), esclareceu que a apuração de indenização pela instituição de uma servidão é matéria discutida no meio da Engenharia de Avaliações, pois não há norma técnica própria para o cálculo do justo, real e atual valor da faixa expropriada. Baseou sua avaliação no critério desenvolvido pelo Departamento de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente (DPM), Divisão de Indenização, Avaliação e Cadastro de Imóveis (DIAC), Setor de Perícias, Normatização e Avaliações Técnicas) SEPNA, da Eletrosul Centrais Elétricas S.A..

Explicou que os critérios usados são baseados no fato de que a servidão é peso expresso em percentual, que exprime a perda real do valor do imóvel após a passagem de uma linha de transmissão, e que a determinação do referido percentual, chamado de coeficiente de servidão (CS) se baseia na verificação de um conjunto de fatores restritivos que atuam direta ou indiretamente na propriedade (incômodos devido à construção e manutenção da LT, existência de riscos, efeitos psicológicos e de indução, percentual da propriedade atingida pela faixa de servidão, posição da LT – linha de transmissão na propriedade (frente, fundos, diagonal, transversal, longitudinal), existência de edificações ou projetos de edificações aprovados e situados na faixa de servidão, comprometimento com a continuidade das atividades da propriedade, alteração do manejo até então empregado e outros.

Explicou, com detalhes, que para levar em conta os incômodos, estabeleceu uma indenização chamada “Taxa Primária de Indenização”, e para os demais fatores, foi organizada uma tabela com o objetivo de apurar o coeficiente de servidão (CS), atribuindo pesos em função do grau de restrição

imposto à propriedade, mostrados a fls. 554, 555 e 556.

Indicou os critérios adotados para calcular o valor da depreciação da faixa de servidão (método comparativo), levando em conta que a avaliação se enquadrava, por analogia, nos casos de desapropriações parciais (quando os réus possuem uma gleba, sendo parte dela ocupada pela faixa de servidão, restando-lhe ainda a área remanescente).

Levou em conta terrenos, áreas, glebas situadas na região avaliada, incluindo a Rodovia Abrão Assed, demais rodovias das proximidades e áreas no entorno, tratando os dados pela SUSREN.

Calculou os valores unitários dos imóveis (fls. 558), através do SISREN, o valor da depreciação da faixa servienda (fls. 559), a desvalorização do remanescente, relativo ao restante da propriedade que não foi afetado pela servidão (fls. 560).

Em seguida, realizou a avaliação da cultura da cana, segundo a NBR-14.653-3/2019 (Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais), em seu item 10.6, pelo método de capitalização da renda, de acordo com o item 8.2 da NBR 14.653-3, levando em conta os custos da produção da cultura de cana do Portal ASSOCANA e obteve os valores do ART (Açúcar Total Recuperável), junto a outras empresas do setor (Única, Udop etc.).

Enfim, chegou ao valor total da indenização, somando o valor da depreciação da terra nua, da cultura da cana de açúcar e da desvalorização do “remanescente”, de cada um dos imóveis (fls. 563/564), respondendo aos quesitos das partes.

Na hipótese, a recorrente afirma que o perito considerou o imóvel como inserido na zona urbana de Ribeirão Preto, baseando-se apenas na planta de zoneamento do município, desconsiderando fatores como a destinação econômica, documentação, dentre outros.

Sustenta que não cabe o enquadramento de “gleba suscetível de urbanização”, diante do real uso das áreas das propriedades, discordando do

pensa aplicado ao coeficiente de servidão.

Ao prestar esclarecimentos, a fls. 679, o perito do juízo assim explicou:

“A cópia parcial do mapa integrante da Lei Complementar nº 2866/2018, juntada na resposta ao quesito 1 da Autora, não deixa dúvidas que o imóvel se encontra na transição entre o perímetro urbano e a faixa de expansão urbana.

Na prática, embora ainda mantenha o uso agrícola, o imóvel já tem todas as condições facilitadas para que se transforme em um empreendimento imobiliário.

Até mesmo marginal aberta e asfaltada, o que facilita o acesso e implantação de loteamentos, por exemplo, já há no local.

Também é de se ressaltar que muito próximo aos imóveis objetos da perícia existe um empreendimento imobiliário de grane porte em fase de implantação (...)” (e juntou imagem de satélite atualizada do local, a fls. 698).

Prosseguiu (fls. 698): *“Neste sentido, a avaliação deve analisar sempre o potencial e o melhor aproveitamento da gleba.*

Assim, embora atualmente utilizada de forma agrícola, a propriedade é vizinha de áreas já ocupadas por casas (novo empreendimento), e galpões voltados para a marginal da rodovia.

Desta forma, parece ser apenas uma questão de tempo que a propriedade se transforme efetivamente em um empreendimento imobiliário, motivo essencial para a aplicação do peso 15 reclamado pelos colegas.

Portanto, não se vê qualquer equívoco na coleta de dados e classificação do imóvel avaliando”.

Mesmo diante dos esclarecimentos prestados, a expropriante insistiu no fato de que o perito cometeu equívoco ao classificar o imóvel como “urbano”, embora mantenha o uso agrícola. Afirmou que o imóvel não é rural, não

tendo qualquer melhoramento e não havendo projeto de loteamento aprovado, e que o art. 26 da Lei nº 3365/41 diz que o valor da indenização deve ser contemporâneo à avaliação. Defendeu que, ao utilizar imóveis urbanizados, o perito não se atentou às características do imóvel, no momento da avaliação.

Essas mesmas críticas, feitas pelo assistente técnico da apelante, vieram repetidas em sede de apelação, ignorando as explicações dadas pelo perito do juízo, em novos esclarecimentos prestados, a fls. 852:

“Em que pesem os argumentos da Autora, suas alegações não se mostram adequadas.

O perito apresentou de forma clara, na resposta ao quesito 1 da Autora, o mapa integrante da Lei Complementar nº 2866/2018, onde não há dúvidas de que o imóvel se encontra na transição entre o perímetro urbano e a faixa de expansão urbana.

*Isto significa que o **imóvel objeto da perícia não está situado na zona rural**, como quer fazer crer a Autora.*

Dispõe até mesmo de marginal aberta e asfaltada e está muito próximo de um grande empreendimento imobiliário em fase de implantação, conforme imagem de satélite apresentada no esclarecimento anterior.

É sabido no meio da engenharia, que uma avaliação deve levar em conta a melhor possibilidade de aproveitamento do imóvel.

Neste sentido, embora ainda mantenha o uso agrícola, o imóvel já tem todas as condições facilitadas para que se transforme em um empreendimento imobiliário.

Isto é, o imóvel tem vocação para se transformar em um empreendimento dentro de um curto-médio espaço de tempo”.

Segundo as normas CAJUFA/2019, a vocação do imóvel é justamente o uso economicamente mais adequado do imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

No caso, portanto, o perito tem razão quando afirma que “(...) o uso mais adequado do imóvel, dadas suas características e localização, é a transformação, num futuro próximo, em um empreendimento imobiliário.

Isso não contraria, de forma alguma, o artigo 26 da lei nº 3365/41, cujo contemporaneidade citada no texto se refere à data dos elementos comparativos.

Sob esse aspecto foram utilizados na pesquisa, dados de mercado de época contemporânea à avaliação, todos de glebas nas mesmas condições do avaliando.

Portanto, não se vê qualquer equívoco na coleta de dados e classificação do imóvel avaliando.” (fls. 853)

Insurge-se a apelante, ainda, contra a desvalorização do remanescente considerada pelo perito, argumentando que o cultivo poderá ser feito normalmente nas áreas remanescentes, independentemente de largura e/ou formato.

Sustenta que quaisquer prejuízos são considerados na aplicação do coeficiente de servidão, conforme metodologia adotada no laudo pericial, não havendo justificativas para a consideração, duplamente, de valor indenizatório para a desvalorização das áreas remanescentes e que isso gera enriquecimento sem causa dos recorridos.

Nesse ponto, o perito esclareceu que (fls. 699):

“É de se esclarecer que a desvalorização do remanescente não leva em conta apenas a situação constatada atualmente, como sua ocupação por cana de açúcar, mas toda a possibilidade de exploração da propriedade, ao longo do tempo, após a implantação da servidão.

Atualmente uma parte da gleba está ocupada por carreador, sendo difícil quantificar o que efetivamente será afetado.

Porém, com toda a certeza, os próximos anos terão a exploração com cultura totalmente prejudicada pela largura reduzida do local e

pela faixa de servidão (linhão) ao lado.

Não apenas com cultura de cana, mas qualquer outra forma de exploração do local fica prejudicada, daí a necessidade de indenização ao proprietário do prejuízo decorrente dessa situação.

Sobre a reclamação de haver “duplicata” no cálculo da indenização, tal afirmação não procede.

A própria reprodução da tabela utilizada pelo perito, juntada pela Autora às fls. 661 dos autos, não deixa dúvidas de que nenhum dos parâmetros ali considerados leva em conta qualquer desvalorização do remanescente.

E nem poderia levar em conta, já que a desvalorização depende de análise, caso a caso, como o que foi feito no laudo pericial, e não um valor ou percentual previamente definido, sem considerar os efetivos prejuízos com a implantação da servidão.

Desta forma, ratifica-se o critério estabelecido para o cálculo da desvalorização do remanescente”.

E, novamente, a fls. 853, esclareceu que:

“Conforme já citado no esclarecimento anterior, a desvalorização do remanescente não leva em conta apenas a situação constatada atualmente, como sua ocupação por cana de açúcar, mas toda a possibilidade de exploração da propriedade, ao longo do tempo, após a implantação da servidão.

Dada a largura reduzida e o formato da faixa, a exploração da área remanescente com culturas ou qualquer outra finalidade ficará prejudicada ao longo dos próximos anos.

Também não há que se falar em duplicidade de indenização (ou o que chamou de enriquecimento sem causa), pois no critério adotado no laudo pericial não está previsto qualquer percentual relativo à desvalorização do remanescente”.

Assim, as críticas feitas pela expropriante ao laudo pericial foram bem afastadas pelo perito do juízo, que prestou esclarecimentos por duas vezes, de forma fundamentada, demonstrando que a perícia foi embasada em dados técnicos e nas normas que regem casos semelhantes.

Verificou que os imóveis não poderiam ser considerados rurais, como pretende a expropriante, pois se encontram na transição entre o perímetro urbano e a faixa de expansão urbana. Por isso, não há dúvidas de que os coeficientes de servidão utilizados se mostraram adequados.

Fez comparativos com outros 37 imóveis das proximidades, levando em conta o potencial do imóvel dos recorridos que, por sua localização (diante da rodovia) e nas proximidades de empreendimentos, e imóveis comerciais, quando da realização da perícia, indicavam valorização.

O trabalho do perito, portanto, mostrou-se minucioso, bem fundamentado, claro, objetivo, e os esclarecimentos prestados afastaram todas as críticas apontadas pelo assistente técnico da autora, de forma justificada, ficando evidenciado nos autos que a apelante não se conforma com os valores obtidos pelo *expert* do juízo, pois tinha a intenção de pagar aos expropriados os valores iniciais apresentados, que não representam a justa indenização.

Portanto, seus questionamentos não podem ser acolhidos, mantendo-se a decisão de primeiro grau, em seus exatos termos e por seus próprios fundamentos.

Em virtude da manutenção da decisão, majora-se a verba honorária em 0,5 % sobre o valor da diferença entre os valores da indenização e da oferta, de acordo com o disposto no art. 85, § 11 do CPC.

Dessarte nega-se provimento ao recurso.

JOSÉ LUIZ GAVIÃO DE ALMEIDA
RELATOR
Assinatura Eletrônica