



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000390192

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001410-63.2022.8.26.0145, da Comarca de Conchas, em que é apelante COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SABESP, é apelado F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 Desembargadores CARLOS EDUARDO PACHI (Presidente sem voto), PONTE NETO E DÉCIO NOTARANGELI.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

REBOUÇAS DE CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 36.834 - JV

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1001410-63.2022.8.26.0145

COMARCA: CONCHAS

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

APELADA: F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.

APELAÇÃO – INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – SABESP – Implantação de adutora de água tratada e de uma linha de recalque de esgotos que constituem partes integrantes do sistema de saneamento básico do Município de Pereiras – Pleito da expropriante de redução do valor indenizatório – Impossibilidade – Justa indenização arbitrada pelo juízo “a quo”, conforme avaliado pela perícia judicial – Expropriante que não demonstrou que o valor apurado não tenha observado de forma correta o valor da justa indenização – Manutenção do quantum indenizatório pois fixado em valor compatível com o objeto avaliado. JUROS MORATÓRIOS e COMPENSATÓRIOS – Não fixação – Conformismo das partes – Precedentes desta C. Câmara e Sodalício – Sentença mantida – Recurso não provido.

Cuida-se de ação de desapropriação, com pedido liminar, ajuizada pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, concessionária de serviço público de abastecimento de água e coleta de esgotos, em face da empresa F. M. Agropecuária e Participações Societárias Ltda., objetivando instituir servidão administrativa em área de 3.548,23 m² no imóvel localizado na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/nº, bairro do Capitão, município de Pereiras/SP, declarado de utilidade pública conforme

Decreto Municipal nº 1935/22, necessária à implantação de adutora de água tratada e de uma linha de recalque de esgotos que constituem partes integrantes do sistema de saneamento básico do Município de Pereiras/SP, com oferta da quantia de R\$ 10.400,00 (dez mil e quatrocentos reais) a título de oferta prévia.

Realizada a avaliação prévia por perito judicial, apurando o valor da faixa serviente em R\$ 17.600,00 (dezessete mil e seiscentos reais), para maio de 2023 (fls. 145/178).

Deferida a imissão provisória na posse em 30/05/2023 (fls. 198/199) e imitada na posse a expropriante (fl. 218).

A r. sentença de fls. 305/308, cujo relatório adoto, julgou procedente a ação, para instituir servidão administrativa na área descrita na inicial em favor da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo SABESP, mediante indenização à ré no valor de R\$ 17.600,00 (dezessete mil e seiscentos reais), sem condenação em juros compensatórios e correção monetária, vez que a expropriante realizou o depósito integral. Em razão da sucumbência, condenou a expropriante ao pagamento das custas e despesas processuais, sem condenação em honorários tendo em vista a revelia da expropriada.

Embargos de declaração opostos pela SABESP (fls. 312/313), acolhidos para sanar erros materiais, passando a parte dispositiva a ter a seguinte redação: *“Ante o exposto, julgo procedente o pedido, extinguindo o feito com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para instituir servidão administrativa na área descrita na inicial em favor da Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, mediante indenização à ré no valor de R\$ 17.600,00 (dezessete mil e seiscentos reais), a partir da data do laudo (maio de 2023), a qual já foi*

efetivamente paga pela parte autora.” (fls. 314/315).

Inconformada, apela a expropriante às fls. 318/323, insurgindo-se contra a parte do *decisum* que fixou a indenização no valor encontrado pelo perito judicial. Postula que seja reduzido o valor indenizatório para R\$ 11.082,00 para o mês de maio de 2023, com a restituição do valor da diferença entre a indenização fixada e o total depositado, ambos atualizados.

Recurso processado e não contrariado (fl. 329).

É o relatório.

O cerne da controvérsia repousa no valor da apuração da justa indenização do imóvel expropriado, segundo o *expert* nomeado pelo juízo, que avaliou em detalhes a área de servidão, apresentando o laudo pericial de fls. 145/173, inclusive respondendo aos quesitos apresentados pela autora, anotando que o imóvel avaliado está localizado em zona rural e predomina a área ocupada para o pasto.

A perícia judicial expôs que se valeu do método comparativo de dados de mercado, consoante as diretrizes estabelecidas pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – NBR 14.653-2:2011 com vista a identificar o valor da faixa serviente, alicerçado nas características geométricas dos terrenos, tais como: localização, topografia, consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada.

Ressaltou, ainda, o Sr. Perito, que o método utilizado tem a finalidade de apurar o valor unitário médio da área servienda, relativos as características físicas, como estar de frente para rodovia e, também para via secundária, as benfeitorias, além da

idade da edificação, estado de conservação e o fator de adequação ao obsolescimento. (fl. 157/161)

Neste âmbito, sendo a expropriação de faixa de servidão lhe atribuiu o valor de R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais) (fl. 172), esclarece, ainda, o *expert* que há melhoramentos públicos existentes no local, são eles: pavimentação asfáltica, telefone, luz domiciliar, serviços postais, transporte público, dentre outros (fl. 148)

De modo que, inversamente ao alegado pela expropriante, ora apelante, o laudo judicial deve prevalecer, uma vez que detalhadamente elaborado, com a juntada de fotos do imóvel e da área de servidão, o local, tais como zona de avaliação, descrição pormenorizada do imóvel, suas características e outras peculiaridades.

Neste tema, convém observar com atenção o que diz Jônatas Milhomens, segundo o qual:

"Se o laudo apresentado pelo perito indicado pelo Juízo é incorreto, não se conseguindo evidenciar erro nele existente, deve ser adotado pelo julgador, até por cautela, pois traz consigo a presunção de estar alheio aos interesses das partes em litígio. Assim agindo, e ante a disparidade dos laudos, o julgamento terá sido pelo menos cauteloso" ("A Prova no Processo Civil", 1ª ed., Forense).

Destarte, não se pode perder de vista que a justa indenização deve levar em conta o imóvel no estado contemporâneo a sua perda, e não tempo depois, quando a realidade geográfica tenha se alterado, e fatores supervenientes sejam agregados ao bem,

mormente em relação ao valor unitário do imóvel.

Anotado por THEOTÔNIO NEGRÃO o seguinte:

A demora no julgamento da causa não autoriza nova avaliação; a lei concede correção monetária, e essa é a única atualização permitida (RTJ 108/713; CF. RTJ 94/270, 94/1.280, 95/895, 103/1.183, 153/660).

Por isso, embora haja nova avaliação, esta deve ser feita com base no valor do imóvel à época da primeira perícia, concedendo-se a correção monetária cabível (RTJ 103/832). (“Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor”, 38ª edição, 2006, Saraiva, p. 1.312).

Com efeito, a servidão administrativa é direito real de uso que se estabelece a favor da Administração ou de seus delegados e incide sobre a propriedade particular, com a finalidade de serem realizadas obras e serviços públicos ou serviços de utilidade pública.

Nas palavras de Hely Lopes Meirelles, “*Servidão administrativa ou pública é ônus real de uso imposto pela Administração à propriedade particular para assegurar a realização e conservação de obras e serviços públicos ou de utilidade pública, mediante indenização dos prejuízos suportados pelo proprietário (...). Na desapropriação despoja-se o proprietário do domínio e, por isso mesmo, indeniza-se a propriedade, enquanto que, na servidão administrativa mantém-se a propriedade com o particular, mas onera-se essa propriedade com um uso público e, por esta razão, indeniza-se*

o prejuízo (não a propriedade) que este uso, pelo Poder Público, venha a causar ao titular do domínio privado. Se este uso público acarretar dano à propriedade serviente, indeniza-se este dano: se não acarretar, nada há que indenizar. Vê-se, portanto, que na desapropriação indeniza-se sempre; na servidão administrativa, nem sempre” (“Direito Administrativo Brasileiro”, 37ª edição, Malheiros Editores, pp. 674/675).

Neste contexto, a r. sentença fixou valor exato e compatível com para a servidão de passagem. Nota-se que as críticas suggestionadas pela expropriante, nas razões de apelação, habitam o campo da mera generalidade, da compreensível intenção parcial de defender os próprios interesses, sem que qualquer refutação possa conduzir a mínima modificação do que apresentou o perito judicial no laudo definitivo.

Por fim, anoto que não houve fixação de juros moratórios e compensatórios, todavia, as partes não se insurgiram.

Em tal sentido, precedentes desta C. Câmara e Sodalício:

APELAÇÃO – DESAPROPRIAÇÃO E INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM – Implantação da ETE-Estação de Tratamento de Esgoto - e Emissário Final pela SABESP – Pleito da expropriante de redução do valor indenizatório – Impossibilidade – Justa indenização arbitrada pelo juízo "a quo", conforme avaliado pela perícia judicial – Expropriante que não demonstrou que o valor apurado não tenha observado de forma correta o valor da justa indenização – Manutenção do quantum indenizatório pois fixado em valor

compatível com o objeto avaliado. JUROS MORATÓRIOS e COMPENSATÓRIOS – Não fixação – Conformismo das partes – Sentença mantida – Recurso não provido. (Apelação Cível 1000954-25.2020.8.26.0294; desta Relatoria; Data do Julgamento: 26/08/2024).

APELAÇÃO. Ação possessória. Servidão de passagem. Substituição de rede coletora de esgoto. Aumento da restrição administrativa. Justa indenização. Insurgência quanto ao valor indenizatório arbitrado. Afastamento. 1. Servidão administrativa instituída há vinte anos. Garantia ao poder público de escoamento da rede de esgoto pela tubulação já encontrada no local, bem como eventuais manutenções e reparos da rede de coleta. Incremento do fluxo de esgoto a ser coletado, com necessidade de ampliação do sistema de coleta já instalado. Desvalorização da área remanescente e aumento da faixa 'non aedificandi'. Substituição da tubulação existente, de 200mm para 300mm de diâmetro (aumento de 50% do tamanho). 2. Perícia técnica que avaliou a contento o impacto das obras nas propriedades em que já há a servidão de passagem, apontando os métodos e critérios empregados para a obtenção dos valores das indenizações, trazendo aos autos a fórmula de cálculo e demais informações relevantes ao caso concreto, dentre as quais, a

área do remanescente prejudicado. Áreas atingidas pela servidão que permanecerão com as mesmas aptidões atuais, com ênfase para o fato de que as propriedades já eram desvalorizadas comercialmente, pois há mais de 20 anos já existe no local uma servidão subterrânea com emissário de esgoto. Objeto dessa ação não é indenizar os requeridos pela desvalorização já presente nas glebas, oriunda da passagem do primeiro traçado da tubulação, mas apenas pelo agravamento da situação de fato, ou seja, o aumento da restrição administrativa. Estudo pericial cuja credibilidade não foi afastada, merecendo, por tal razão, prevalecer ao valor apontado unilateralmente pela proprietária-apelante. 3. Sentença confirmada na integralidade. 4. Apelação não provida. (Apelação Cível 1000835-44.2020.8.26.0333; Relator Oswaldo Luiz Palu; Data do Julgamento: 13/02/2025)

APELAÇÃO. SERVIDÃO ADMINISTRATIVA DE PASSAGEM. SISTEMA DE ESGOTO. SABESP. INDENIZAÇÃO. Ação objetivando a instituição de servidão de passagem em imóvel de propriedade dos expropriados, para implantação de Coletor Tronco integrante do sistema de esgotos. Sentença de procedência. Pretensão da SABESP, apelante, à redução do montante arbitrado a título de indenização. INDENIZAÇÃO JUSTA. A

expropriante se insurge contra o valor fixado na indenização, requerendo seja adotado o parecer técnico de seu assistente. Valor fixado com base no laudo pericial que deve ser mantido, uma vez que devidamente justificado pelo perito oficial. Quantia que atende ao princípio da justa indenização. Impossibilidade de se adotar o valor indicado no parecer do assistente técnico, tendo o perito oficial apresentado laudo fundamentado, demonstrando o método adotado para avaliação. Sentença mantida. Recurso não provido. (Apelação Cível 1001252-45.2021.8.26.0047; Relator Leonel Costa; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Público; Foro de Assis - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 31/08/2024)

DESAPROPRIAÇÃO E INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM – UTILIDADE PÚBLICA – IMPLANTAÇÃO DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTOS – ETE RIBEIRA – INDENIZAÇÃO – Prevalência do valor da indenização apurado pelo perito judicial, equidistante das partes e de confiança do Juízo, consoante especificidades do caso concreto – Método de avaliação justificado e informação de que a municipalidade não possui legislação que restringe a utilização da gleba ou o seu parcelamento – Sentença mantida. Apelo não provido. (Apelação Cível



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

0003502-71.2011.8.26.0030; Relator Spoladore Dominguez; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Público; Foro de Apiaí - Vara Única; Data do Julgamento: 28/02/2024)

De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença.

Por fim, descabe o arbitramento de honorários recursais ante a ausência de fixação de honorários de sucumbência na instância primitiva.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

REBOUÇAS DE CARVALHO

Relator