



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000396641

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0043922-83.2010.8.26.0053, da Comarca de São Paulo, em que é apelante COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, são apelados HERMES DE PAIVA BERNARDO, ROSÁRIA MATHEUS DA COSTA, MARILDA CALABREZ AVILA DA COSTA, MARGARETE AVILA BERNARDO e CELSO AVILA DA COSTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANTONIO CELSO AGUILAR CORTEZ (Presidente sem voto), PAULO GALÍZIA E JOSÉ EDUARDO MARCONDES MACHADO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MARCELO SEMER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 0043922-83.2010.8.26.0053

Apelante: Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP

Apelados: Hermes de Paiva Bernardo, Rosária Matheus da Costa, Marilda Calabrez Avila da Costa, Margarete Avila Bernardo e Celso Avila da Costa

Comarca: São Paulo

Voto nº 29640

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. SERVIDÃO ADMINISTRATIVA. INDENIZAÇÃO. VALOR BEM FIXADO. HONORÁRIOS. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DO DL 3.365/1941. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Recurso interposto pela SABESP contra sentença que julgou parcialmente procedente a ação ordinária, para declarar instituída a servidão administrativa, em razão da instalação de tubulação subterrânea, mediante indenização no montante de R\$ 49.332,46.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Recorrente alega que a indenização não reflete as condições reais do imóvel, especialmente por se tratar de área de preservação permanente. Sustenta, ainda, que a fixação dos honorários deve observar o disposto no DL 3.365/1941.

III. RAZÕES DE DECIDIR

Indenização. Valor fixado conforme laudo pericial produzido em juízo. Manutenção. Laudo bem fundamentado e consistente, inclusive quanto ao método utilizado para a avaliação. Limitações da legislação ambiental, por se tratar de área de preservação permanente, que já foram levadas em consideração no cálculo da indenização, em consonância com precedentes deste E. Tribunal. Honorários. Impossibilidade de fixação no percentual de 10%, ante a ausência de previsão legal. Necessidade de observância do art. 27 do DL 3.365/1941. Arbitramento que deverá ocorrer, porém, com base no art. 85, §8º, do CPC, diante do baixo valor da diferença entre o montante fixado e o oferecido. Sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido.

IV. DISPOSITIVO

Recurso parcialmente provido.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 5º, XXIV

Decreto-Lei nº 3.365/1941, art. 27, §1º

CPC, art. 85, §8º

Jurisprudência Citada:

STF, ADI 2332, Rel. Roberto Barroso, Tribunal Pleno, j.

17/05/2018.

TJSP, AC 1007169-65.2022.8.26.0223, Rel. Jose Eduardo Marcondes Machado, j. 14/10/2024; AC 0614639-34.2008.8.26.0053, Rel. Torres de Carvalho, 10ª Câmara de Direito Público, j. 20/02/2017.

Trata-se de apelação interposta pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP contra a r. sentença de fls. 355/359, complementada às fls. 365/367, que julgou parcialmente procedente a ação ordinária, nos termos do art. 487, I, do CPC, para declarar instituída a servidão subterrânea descrita na inicial, nos termos do memorial descritivo e laudo que o acompanha, tornando definitiva a imissão na posse e o registro da servidão no Cartório do Registro de Imóveis, mediante o pagamento de indenização no importe de R\$ 49.332,46.

Em suas razões recursais, a apelante alega, em síntese: (i) que a justa indenização deve se limitar a R\$ 24.500,00, pois se trata de uma tubulação enterrada que não afeta o uso normal do terreno, que, inclusive, é integralmente coincidente com a margem *non aedificandi* do Rio Itaquera, por ser área de preservação permanente, sofrendo, portanto, forte restrição da legislação ambiental; (ii) que, caso reduzida a indenização, deve ser determinada a restituição do valor já levantado pelos requeridos, a ser apurado em cumprimento de sentença; (iii) que os honorários advocatícios devem observar a base de cálculo e o percentual previstos no art. 27, §1º, do Decreto-Lei nº 3365/41.

Contrarrazões às fls. 386/397.

É O RELATÓRIO.

O recurso é tempestivo e foi devidamente preparado, com a

demora na juntada do comprovante de pagamento devidamente justificada (fls. 372 e 380/382) e sem qualquer prejuízo às partes, razão pela qual merece ser recebido em seus regulares efeitos.

Cuida-se de ação de instituição de servidão de passagem ajuizada pela SABESP em face de Hermes de Paiva Bernardo e outros, alegando, a autora, a necessidade da implementação do sistema de coleta de esgoto, tendo ofertado a quantia de R\$ 21.500,00 (laudo de avaliação às fls. 77/82) como compensação aos requeridos para obtenção da imissão na posse e registro da servidão no CRI.

Laudo pericial às fls. 164/197, com esclarecimentos às fls. 315/319.

Sobreveio, então, sentença que julgou a ação parcialmente procedente, tendo o juízo “a quo” rejeitado o laudo pericial apresentado pela parte autora, acatando as conclusões do perito judicial que entendeu pela indenização no valor de R\$ 49.332,46.

E, em razão da sucumbência recíproca, determinou-se que cada parte arcará com o pagamento das custas e despesas processuais, na proporção de 50%, bem como dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da indenização, também na proporção de 50%.

Pois bem.

Discute-se, no mérito, o valor da indenização arbitrado pelo juízo “a quo” em decorrência da instituição de servidão administrativa em parte do imóvel de titularidade dos ora apelados.

Estabelece a Constituição Federal, no art. 5º, XXIV, que “*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*”.

Nas palavras de Celso Antônio Bandeira de Mello, a justa indenização pode ser entendida como

“[...] aquela que corresponde real e efetivamente ao valor do bem expropriado, ou seja, aquela cuja importância deixe o expropriado absolutamente indene, sem prejuízo algum em seu patrimônio. Indenização justa é a que se consubstancia em importância que habilita o proprietário a adquirir outro bem perfeitamente equivalente e o exime de qualquer detrimento.” (Celso Antônio Bandeira de Mello, Curso de Direito Administrativo, 32ª edição, São Paulo: Malheiros Editores, 2015, p. 908/909)

Dessa forma, e em respeito aos princípios da justa indenização e da vedação do enriquecimento sem causa, a perícia técnica deve considerar os fatores e elementos que retratem a situação do imóvel quando da imissão provisória na posse, momento em que houve, no caso da servidão administrativa, a limitação do pleno exercício do direito de propriedade.

No caso dos autos, a área em questão está descrita da seguinte forma: “*A área serviente de 814,82 m² ventilada na espécie estende-se no sub-solo de uma gleba (contemplada pela superfície total de 18.492,00m², 357,70m de testada para a Rua Inácio Monteiro) identificada pela matrícula 39.882 do 7º CRI de São Paulo que apresentam topografia plana, superfície seca, porém parcialmente prejudicada por córrego que lhe é fronteiro [...]*” (fls. 78).

No laudo de avaliação apresentado pela ora apelante (fls. 77/82), adotou-se o método involutivo, frente à impossibilidade de adoção do método comparativo direto, diante da ausência de imóveis similares à gleba objeto da presente ação. Pontuou-se, porém, que o método involutivo mostrava-se adequado ao caso concreto, por se tratar de área rural com potencial de urbanização.

O cálculo da indenização, por sua vez, foi apresentado nos seguintes termos:

“Não é demais ressaltar que a presença da faixa serviente não trouxe qualquer embaraço ao aproveitamento da gleba, face se estender no sub-solo de faixa 'non aedificandi' sinalizada, logo desmerece reparo além de 1/3. Até porque, em se tratando de servidão de passagem, indeniza-se apenas os prejuízos se existirem (fato que não ocorreu na espécie).

[...]

Nestas circunstâncias, estribado na vocação urbana que reside na gleba deste particular e na Lei 13.885/2004 que disciplina o Parcelamento do Solo Urbano na cidade de São Paulo, estabeleceu de forma indireta (consoante memorial de cálculo exibido no corpo deste trabalho), o valor unitário de gleba (R\$ 78,45/m²) — utilizando com espeque o valor unitário de lotes (R\$ 242,51/m²) — semelhantes ao modelo de lote pré-estabelecido no futurível loteamento da gleba e localizados na cercania da gleba urbanizável em questão. Fineza observar pesquisa de valores utilizada a título de perquirição no fim deste laudo.

[...]

Área serviente = 814,82 m²

Valor unitário básico = R\$ 78,45/m²

Ônus da servidão = R\$ 78,45/m² x 814,82 m² x 1/3

Ônus da servidão = R\$ 21.500,00 (em números redondos)

Desse modo, a indenização nesse pleito não pode

ultrapassar os R\$21.500,00 na forma concluída.” (fls. 78/82 – destaques no original)

Posteriormente, o valor foi corrigido pelo assistente técnico da parte autora para R\$ 24.335,96 (fls. 201/207), oportunidade em que se reforçou a impossibilidade de adoção do método comparativo.

O laudo pericial produzido sob juízo, porém, reconheceu a possibilidade de aplicação do método comparativo, fixando valor distinto para a indenização, nos seguintes termos:

Tratando-se de avaliação de imóvel urbano, o método a ser aplicado é o Comparativo e o critério, o do unitário médio do m² do terreno e da edificação.

O valor unitário de terreno será obtido através de ampla pesquisa na mesma região geo-econômica obedecendo as Normas do Provimento das Varas da Fazenda Pública;

[...]

O valor da construção, do imóvel avaliando se houver, obedecerá o mesmo critério das NORMAS/2004 da Comissão.

O valor do imóvel (VI) será a soma dos valores do terreno (Vt), onde se situa o prédio e o valor da construção (Vc), se houver.

[...]

V- AVALIAÇÃO DA FAIXA SERVIENDA

-1-1. VALOR DO TERRENO

É dado pela fórmula:

Vt = St x qt x k, onde:

Vt = valor do terreno a determinar

St = Área necessária para implantação do melhoramento = 814,82m²

qt = valor unitário do terreno determinado nas pesquisas no ANEXO I

q = R\$ 309,18/m² p/Julho/2012.

A servidão objeto deste processo margeia o Córrego Serra D'Água dentro do limite de sua influência (5,00 de largura) daí para o cálculo será levado em consideração

além do 'fator Servidão de 1/3' a redução de 20% passando ao seguinte calculo.

$$Vt = 814,82m^2 \times 0,8 \times R\$ 309,18/m^2 = R\$ 67.113,10'' \text{ (fls. 166/174 – destaques no original)}$$

Referido valor, porém, foi posteriormente corrigido para R\$ 49.332,46, mantida a mesma data-base, frente à ausência, por equívoco, de consideração do chamado fator correcional, conforme explicações às fls. 315/318.

Nesse cenário, respeitado entendimento em sentido diverso, necessário reconhecer que o laudo pericial produzido em juízo está devidamente fundamentado, sendo que a indenização proposta pelo perito contempla as peculiaridades do imóvel serviente.

Em primeiro lugar, embora o laudo de avaliação juntado pela apelante aponte para a impossibilidade de adoção do método comparativo, o perito judicial indicou, de forma assertiva, pela possibilidade de se utilizar tal metodologia, tendo, inclusive, feito um levantamento de sete imóveis distintos na mesma região onde se encontra a gleba objeto da presente ação.

Até porque, o laudo de avaliação inicialmente apresentado considerou se tratar de terreno em zona rural (*“E tal premissa facilmente ganhou espaço, em razão da gleba em estudo localizar-se na zona rural, próxima ao perímetro urbano da cidade [...]”* – fls. 79), quando, na realidade já estava inserido em perímetro urbano, dentro da Zona *“ZM 2 (Zona Mista de Média Densidade).”* (fls. 171) – permitindo, assim, a adoção do método comparativo.

Vide, nesse sentido, Apelação Cível 1007169-65.2022.8.26.0223, Rel. Jose Eduardo Marcondes Machado, 10^a

Câmara de Direito Público, j. 14/10/2024; e Apelação Cível 1003160-54.2016.8.26.0099, Rel. Fernão Borba Franco, 7ª Câmara de Direito Público, j. 11/02/2020).

E, aplicado o fato correcional referente à diferença entre as áreas dos imóveis utilizados como comparação, o valor unitário do metro quadrado ficou em R\$ 176,00 (fls. 319), superior, portanto, ao indicado pelo assistente técnico da Sabesp (R\$ 89,60 m²), mas inferior ao pretendido pelos requeridos.

Veja que o laudo judicial considerou se tratar de imóvel com restrições ambientais, tanto é que, no cálculo do valor unitário, incidiu uma redução de 20%, conforme consta às fls. 174: *“A servidão objeto deste processo margeia o Córrego Serra D'Água dentro do limite de sua influencia (5,00 de largura) dai para o cálculo será levado em consideração além do 'fator Servidão de 1/3' a redução de 20% passando ao seguinte calculo.”* (erros no original).

De todo modo, pontuou o *expert*, posteriormente, que *“consoante planta de zoneamento anexada às fls. 141, a área apossada não é Zona de Preservação Permanente é apenas lindeira ao Córrego Serra D'água, regido pela Resolução Conama n°s 302 e 303 de 20/03/2002.”* (fls. 319).

Portanto, embora o assistente técnico da apelante tenha pontuado que *“o método adotado no trabalho oficial não considera tal condição [existência de área de preservação permanente], razão pela qual o respectivo valor unitário não pode ser atribuído ao imóvel serviente e, conseqüentemente, o montante indenizatório apurado deve ser revisto.”* (fls. 325), é certo que foram consideradas, sim, as restrições ambientais, seja em

razão do fator de servidão (1/3), seja em razão da redução de 20% - sem desconsiderar, por outro lado, o restante do imóvel, que, como mencionado, encontra-se em área urbana e dentro de zona de uso misto e média densidade, notadamente de ocupação consolidada.

Vale pontuar que esta C. Câmara e este E. Tribunal já reconheceram como adequado o fator de servidão de 1/3 para imóveis que possuem área de preservação permanente:

APELAÇÃO. Servidão de passagem para construção de tubulação de sistema de esgoto. Laudo pericial que aplicou coeficiente de servidão equivalente a 57%, nos termos da orientação CAJUFA 2013. Imóvel inserido em Zona Mista Ambiental (ZMa). Tubulação do sistema de esgoto que será construída às margens do córrego na faixa da APP, em área non aedificandi. Aplicação de coeficiente de servidão equivalente a 33%, nos termos da orientação jurisprudencial desta Corte. Juros moratórios e compensatórios indevidamente fixados. Valor integralmente adiantado, com considerável diferença a maior, quando da imissão provisória na posse do imóvel. Recurso provido. (Apelação Cível 1024781-22.2014.8.26.0053, Rel. Jose Eduardo Marcondes Machado, 10ª Câmara de Direito Público, j. 09/05/2022)

SERVIDÃO DE PASSAGEM. Descalvado. Implantação de coletor tronco. Indenização. Valor. Juros compensatórios. – 1. Indenização. Área servienda. Valor da terra nua sobre o qual incide fator depreciativo de 33%, ante a manutenção da propriedade e a impossibilidade de cultivos agrícolas em razão das regras de zoneamento e proximidade com o córrego. Redução do montante indenizatório como medida de rigor. – 2. Juros compensatórios. A autora depositou valor superior ao concedido pelo acórdão antes da imissão na posse. Não há o que compensar; a verba fica excluída. – Parcial procedência. Recurso da autora provido. (Apelação / Remessa Necessária

0614639-34.2008.8.26.0053, Rel. Torres de Carvalho,
10ª Câmara de Direito Público, j. 20/02/2017)

*APELAÇÃO - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - JUSTA
INDENIZAÇÃO - Faixa de servidão administrativa
fixada para a passagem de rede coletora de esgoto em
Área de Preservação Permanente (APP) de propriedade
da apelada - Insurgência da apelante contra o
pagamento por se tratar de área de preservação
ambiental - Desprovemento de rigor - É devido e justo o
pagamento da indenização (art. 40, Decreto-Lei
3.365/41) que levará em consideração no quantum o
fato de se tratar de APP - Mandamento constitucional,
diante da restrição ao direito de propriedade (Art. 5º,
inc. XXIII e XXIV, bem como o art. 170, inc. III da CF) -
Indenização mantida - Montante que corresponde à
perda do valor do imóvel decorrente das restrições a ele
impostas e devidamente verificada por laudo técnico
fundamentado - Sentença mantida - RECURSO
DESPROVIDO (Apelação Cível
1035246-24.2016.8.26.0602, Rel. Joel Birello Mandelli,
6ª Câmara de Direito Público, j. 25/03/2024)*

Fica mantido, portanto, o valor fixado para fins de
indenização.

No que diz respeito aos honorários, porém, a sentença
comporta reforma.

Isso porque, estabelece o art. 27, §1º, do Decreto-Lei nº
3.365/1941 que “a sentença que fixar o valor da indenização quando este for
superior ao preço oferecido condenará o desapropriante a pagar honorários
do advogado, que serão fixados entre meio e cinco por cento do valor da
diferença, observado o disposto no § 4º do art. 20 do Código de Processo
Civil”.

A fixação dos honorário no percentual de 10%, ainda mais

sobre o valor total da indenização, não encontra, portanto, respaldo legal, conforme pontuado pela apelante.

E o Supremo Tribunal Federal já entendeu que “[...] *É constitucional a estipulação de parâmetros mínimo e máximo para a concessão de honorários advocatícios em desapropriações, sendo, contudo, vedada a fixação de um valor nominal máximo de honorários.*” (ADI 2332, Rel. Roberto Barroso, Tribunal Pleno, julgado em 17/05/2018, publicado em 16/04/2019).

No entanto, é certo também que a aplicação do percentual máximo de 5% sobre a diferença entre a indenização e a oferta prévia acabaria por remunerar o patrono de forma insuficiente, razão pela qual mostra-se cabível o arbitramento dos honorários por equidade, ora fixados em R\$ 5.000,00, nos termos do art. 85, §8º, do CPC (que substituiu o art. 20, §4º, do CPC/1973, mencionado no DL 3.365/1941).

Vide, nesse sentido, Apelação Cível 1001326-95.2019.8.26.0071, Rel. Jose Eduardo Marcondes Machado, 10ª Câmara de Direito Público, j. 17/06/2024; e Apelação Cível 1000131-75.2022.8.26.0619, Rel. Torres de Carvalho, 10ª Câmara de Direito Público, j. 24/08/2023.

Dessa forma, é o caso de reformar em parte r. sentença, apenas para fixar a verba honorários em R\$ 5.000,00.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso de apelação.

MARCELO SEMER
Relator