



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000439513

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0014489-97.2012.8.26.0462, da Comarca de Poá, em que é apelante CIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, são apelados HEITOR GIUSTI (ESPÓLIO), ALFREDO GIUSTI, MARCIANA GIUSTI e JEREMIAS GIUSTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA LIARTE (Presidente), MAURÍCIO FIORITO E RICARDO FEITOSA.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA LIARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

4ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO

Apelação nº 0014489-97.2012.8.26.0462 - Digital

Comarca de origem: Poá - 2ª Vara Cível

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

Apelados: HEITOR GIUSTI (ESPÓLIO) E OUTROS

Voto nº 31339

EMENTA: DIREITO PÚBLICO. APELAÇÃO. SERVIDÃO ADMINISTRATIVA. INDENIZAÇÃO. PARCIAL PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Ação proposta pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP para instituir servidão administrativa sobre imóvel em Poá, visando à implantação de rede coletora de esgoto. A indenização foi fixada em R\$ 56.598,38, com correção monetária e juros compensatórios.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) adequação do valor da indenização; (ii) incidência de juros compensatórios.

III. Razões de Decidir

3. A indenização fixada com base no laudo pericial reflete corretamente o impacto da servidão sobre o imóvel. 4. Os juros compensatórios são indevidos, pois não houve comprovação de perda de renda pelos expropriados.

IV. Dispositivo e Tese

5. Dá-se parcial provimento à apelação para afastar a condenação ao pagamento de juros compensatórios.

Tese de julgamento: 1. A indenização reflete o impacto da servidão sobre o imóvel. 2. Juros compensatórios são indevidos na ausência de comprovação de perda de renda.

Legislação Citada:

CF/1988, art. 5º, XXIV.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1013656-52.2017.8.26.0053, Rel. Edson Ferreira, j. 29.05.2023.

TJSP, Apelação Cível 1000329-76.2019.8.26.0568, Rel. Ricardo Feitosa, j. 24.04.2023.

TJSP, Apelação / Remessa Necessária
0003349-52.2001.8.26.0462, Rel. Fernão Borba Franco, j.
03.04.2023.

TJSP, Apelação Cível 0005615-27.2009.8.26.0625, Rel.
Carlos von Adamek, j. 22.02.2023.

Trata-se de ação ajuizada pela COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SABESP em face de HEITOR GIUSTI (ESPÓLIO), ALFREDO GIUSTI, MARCIANA GIUSTI e JEREMIAS GIUSTI, com o objetivo de instituir servidão administrativa sobre área de 302,14m², localizada na Avenida Nossa Senhora de Lourdes, Bairro Jardim São José, no Município de Poá/SP, transcrita sob nº 12.476 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes. A medida se justificaria em razão da implantação de rede coletora de esgoto, e para isso foi oferecida a quantia de R\$ 10.200,00 (fls. 01/06).

Ante o depósito do valor, deferiu-se a imissão na posse (fl. 93), tendo sido efetuado o respectivo depósito (fls. 99/101).

O laudo pericial definitivo apontou R\$ 56.598,38 como valor devido, considerando 57% do valor do metro quadrado da terra nua, conforme metodologia baseada na "Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – Parte III – Servidões Urbanas" (fls. 278/326).

Após, sobreveio a r. sentença (fls. 401/405), a qual julgou parcialmente procedente a ação, fixando-se o valor indenizatório de R\$ 56.598,38, com correção monetária a partir de setembro de 2020. Determinou-se, ainda, a incidência de juros compensatórios à razão de 12% ao ano, a partir da imissão provisória até o momento em que houver o pagamento integral da indenização, incidentes sobre a diferença entre 80% do valor depositado e a indenização final.

Insatisfeita, apela a SABESP (fls. 424/430), sustentando, em síntese,

que o laudo pericial se equivocou ao adotar metodologia que não refletiria adequadamente as limitações urbanísticas da área, por se tratar de faixa *non aedificandi*. Assim, reputa como justo o valor de R\$ 21.530,00, conforme apurado por seu assistente técnico. Ademais, entende indevido o pagamento de juros compensatórios, pois não houve comprovação da perda de renda por parte dos expropriados, conforme passou a ser exigido após o julgamento da ADI nº 2332 pelo Supremo Tribunal Federal. Pugna, ao final, pela reforma da r. sentença, reduzindo-se o valor da indenização e afastando-se a condenação ao pagamento de juros compensatórios.

Recurso regularmente processado e acompanhado de contrarrazões (fls. 434/437).

É o relatório.

É dos autos que a Autora COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SABESP pretende a instituição de servidão administrativa sobre imóvel localizado no Município de Poá, para a implantação de rede coletora de esgoto, oferecendo a quantia de R\$ 10.200,00.

Julgou-se parcialmente procedente o pedido, fixando-se a indenização em R\$ 56.598,38, com a incidência de correção monetária e juros compensatórios.

A r. sentença deve ser parcialmente reformada.

Determina o art. 5º, XXIV, da Constituição Federal que a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, exige justa e prévia indenização em dinheiro.

Acerca do tema, afirma José Carlos de Moraes Salles que a indenização deve corresponder ao exato valor do bem expropriado:

"Destarte, para que haja justeza e justiça na indenização, é

preciso que se recomponha o patrimônio do expropriado com quantia que corresponda, exatamente, ao desfalque por ele sofrido em decorrência da expropriação. Não se deverá atribuir ao desapropriado nem mais nem menos do que se lhe subtraiu, porque a desapropriação não deve ser instrumento de enriquecimento nem de empobrecimento do expropriante ou do expropriado" (SALLES, José Carlos de Moraes. *A desapropriação: à luz da doutrina e da jurisprudência*. 4ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 527).

No caso concreto, a SABESP apresentou proposta de R\$ 10.200,00 como compensação pela limitação imposta ao imóvel urbano em razão da servidão pretendida. Contudo, com base no laudo pericial produzido nos autos, o Juízo fixou a indenização no valor de R\$ 56.598,38.

A indenização fixada se mostra correta e não merece reparo.

Com efeito, pretende a Apelante que o valor da indenização seja reduzido, sustentando que o perito oficial não teria atribuído de forma equilibrada o impacto da servidão imposta, uma vez que, a seu ver, o ônus serviente se limita à perda da exclusividade sobre a faixa *non aedificandi*. Afirma que tal limitação não comprometeria o uso regular do imóvel, razão pela qual defende a aplicação de uma alíquota menor, equivalente a 1/3 do valor da terra nua.

Ocorre que, conforme bem fundamentado no laudo pericial, a metodologia utilizada para o cálculo da indenização considerou de forma adequada as restrições incidentes sobre a área servienda. De acordo com o *expert*, a limitação decorre da necessidade de manter a faixa livre de construções, seja pelo peso que estas poderiam exercer sobre os dutos enterrados, seja pela possibilidade de futuras manutenções da tubulação (fls. 304/305):

Inicialmente, de se ressaltar que limitação imposta pela passagem dos dutos enterrados de instituição de uma faixa "non aedificandi" com uma área total de 302,14 m² sobre parte do terreno dos Autores. Essa restrição se deve impossibilidade de construções sobre servidão instalada, quer seja por motivo de

peso sobre mesma, quer seja por motivo de eventual necessidade de manutenção da tubulação.

Mister reconhecer que instituição da faixa de servidão causa prejuízos em relação ao uso do imóvel dos Autores;

Possibilidade de serem feitos serviços no sistema de que causará transtornos ao imóvel (necessidade de escavação, derrubada de vegetação etc.);

Necessidade de remoção da vegetação natural para instalação da faixa;

Impossibilidade de realizar construções na área servienda;

Impossibilidade de trafegar com veículos;

Nesse sentido, reconheceu-se que a instituição da servidão causa prejuízos ao uso pleno do imóvel, e o valor da indenização correspondente à área afetada foi determinado com base em critérios técnicos e metodologia específica prevista na "Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – Parte III – Servidões Urbanas". Em razão disso, o perito adotou um Fator de Servidão de 57%, resultando no valor indenizatório de R\$ 56.598,38, que reflete 57% do valor da terra nua, compatível com o tipo de servidão em questão.

Ainda segundo o laudo, o processo avaliatório foi conduzido com base em critérios objetivos e amplamente aceitos no mercado de negociação de imóveis, não se tratando de mero exercício matemático, mas sim de uma análise técnica e racional que buscou refletir com precisão o impacto da servidão no valor do bem.

Dessa forma, o valor indenizatório fixado pelo perito judicial atende ao princípio constitucional da justa e prévia indenização, nos termos do art. 5º, XXIV, da Constituição Federal, motivo pelo qual deve ser mantido.

No que toca aos juros compensatórios, contudo, razão assiste à Apelante.

Antes das mudanças promovidas pela Lei nº 14.620/2023, o artigo 15-A,

caput, do Decreto-Lei nº 3.365/1941 determinava que, "havendo divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem, fixado na sentença" devem incidir juros compensatórios "sobre o valor da diferença eventualmente apurada, a contar da imissão na posse". Além disso, os §§ 1º e 2º do referido artigo estabeleciam que "os juros compensatórios destinam-se, apenas, a compensar a perda de renda comprovadamente sofrida pelo proprietário" e que "não serão devidos juros compensatórios quando o imóvel possuir graus de utilização da terra e de eficiência na exploração iguais a zero".

Deve-se destacar que o E. Supremo Tribunal Federal reconheceu a constitucionalidade desses dispositivos legais:

Administrativo. Ação Direta de Inconstitucionalidade. Regime Jurídico dos Juros Compensatórios e dos Honorários Advocatícios na Desapropriação. Procedência Parcial. 1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que o controle judicial dos pressupostos constitucionais para a edição das medidas provisórias tem caráter excepcional, justificando-se apenas quando restar evidente a inexistência de relevância e urgência ou a caracterização de abuso de poder do Presidente da República, o que não ocorre no presente caso. 2. É constitucional o percentual de juros compensatórios de 6% (seis por cento) ao ano para a remuneração do proprietário pela imissão provisória do ente público na posse do seu bem, na medida em que consiste em ponderação legislativa proporcional entre o direito constitucional do proprietário à justa indenização (art. 5º, XXIV, CF/88) e os princípios constitucionais da eficiência e da economicidade (art. 37, caput, CF/88). 3. Declaração da inconstitucionalidade do termo "até" e interpretação conforme a Constituição do caput do art. 15-A, de maneira a incidir juros compensatórios sobre a diferença entre 80% do preço ofertado pelo ente público e o valor fixado na sentença. 4. **Constitucionalidade dos §§ 1º, 2º e 4º, do art. 15-A, do Decreto-lei nº 3.365/1941, ao determinarem a não incidência dos juros compensatórios nas hipóteses em que (i) não haja comprovação de efetiva perda de renda pelo proprietário com a imissão provisória na posse (§ 1º), (ii) o imóvel tenha "graus de utilização da terra e de eficiência na exploração iguais a zero" (§ 2º), e (iii) sobre o período anterior "à aquisição da propriedade ou posse titulada pelo autor da ação".** Voto reajustado para expressar o entendimento da maioria. 5. É constitucional a estipulação de parâmetros mínimo e máximo para a concessão de honorários advocatícios, previstos no § 1º, do art. 27, do Decreto-lei nº 3.365/1941. 6. Declaração da inconstitucionalidade da

expressão "não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais)" por inobservância ao princípio da proporcionalidade e por possibilitar violação reflexa ao justo preço na indenização do expropriado (art. 5º, XXIV, CF/88). 7. Ação direta julgada parcialmente procedente. Fixação das seguintes teses: "(i) É constitucional o percentual de juros compensatórios de 6% (seis por cento) ao ano para a remuneração pela imissão provisória na posse de bem objeto de desapropriação; (ii) A base de cálculo dos juros compensatórios em desapropriações corresponde à diferença entre 80% do preço ofertado pelo ente público e o valor fixado na sentença; (iii) São constitucionais as normas que condicionam a incidência de juros compensatórios à produtividade da propriedade; (iv) 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, Relator(a): ROBERTO BARROSO, Tribunal Pleno, julgado em 17/05/2018, ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe-080 DIVULG 15-04-2019 PUBLIC 16-04-2019)

No presente caso, os expropriados não comprovaram desenvolver qualquer atividade produtiva ou lucrativa no imóvel. Ao contrário, o perito consignou em seu laudo que a propriedade se tratava de "terreno nu" sem qualquer benfeitoria. Corroboram tal afirmação as fotos juntadas no laudo, que indicam a presença apenas de vegetação rasteira no local.

Inexistindo no acervo probatório dos autos indicação de que os proprietários tenham perdido renda com a imissão na posse, não há falar em pagamento de juros compensatórios.

Nesse sentido é a jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça:

DESAPROPRIAÇÃO. Área de 3019,01 m². Oferta inicial de R\$ 27.400,00. Sem recurso contra a indenização fixada pela sentença, de R\$ 103.524,83, base agosto de 2017. Valor depositado em 15-05-2019, para imissão na posse, efetivada em 16-07-2019, deferido levantamento de oitenta por cento. Devida pelo expropriante complementação de correção monetária do período de agosto de 2017 ao depósito efetuado em 15-05-2019, com correção monetária e juros de mora até o efetivo pagamento, aquela pelo IPCA-E, conforme Supremo Tribunal Federal, Tema 810, e Superior Tribunal de Justiça, Tema 905, estes de seis por cento ao ano, a partir de 1º de janeiro do ano seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito, regra especial da lei de regência, artigo 15-B, que afasta a

aplicação da Lei 11960/2009, e ambos pela taxa SELIC, conforme EC 113/2021, artigo 3º, a partir da sua vigência. **Sem incidência de juros compensatórios porque não havia nenhuma forma de fruição econômica da área. Lei de regência, artigo 15-A, § 1º, disposição referendada por Supremo Tribunal Federal, ADI 2332.** Recurso e reexame necessário parcialmente providos, sem majoração dos honorários advocatícios, que a lei de regência não contempla, norma especial que prevalece sobre o regramento geral do Código de Processo Civil.

(TJSP; Apelação Cível 1013656-52.2017.8.26.0053; Relator (a): Edson Ferreira; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 15ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 29/05/2023; Data de Registro: 29/05/2023)

DESAPROPRIAÇÃO – INDENIZAÇÃO – FIXAÇÃO COM BASE NO TRABALHO DO PERITO OFICIAL, BEM FUNDAMENTADO – **JUROS COMPENSATÓRIOS INDEVIDOS ANTE A AUSÊNCIA DE PROVA DE PERDA DE RENDA COM A IMISSÃO NA POSSE – JUROS MORATÓRIOS INCIDENTES A PARTIR DE 1º DE JANEIRO DO EXERCÍCIO SEGUINTE ÀQUELE EM QUE O PAGAMENTO DEVERIA SER FEITO – RECURSOS OFICIAL E DA MUNICIPALIDADE DE ÁGUAS DA PRATA PARCIALMENTE PROVIDOS.**

(TJSP; Apelação Cível 1000329-76.2019.8.26.0568; Relator (a): Ricardo Feitosa; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Público; Foro de São João da Boa Vista - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/04/2023; Data de Registro: 26/04/2023)

Apelação e reexame necessário. Desapropriação. Impugnação quanto aos consectários legais. **Juros compensatórios. Não incidência. Aplicabilidade do art. 15-A, § 1º, do Decreto-lei nº 3.365/1941. Observância das diretrizes traçadas pelo STF no julgamento da ADI n.º 2332. Ausência de destinação econômica do terreno.** Sentença parcialmente reformada. Recurso e reexame necessário providos.

(TJSP; Apelação / Remessa Necessária 0003349-52.2001.8.26.0462; Relator (a): Fernão Borba Franco; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Público; Foro de Poá - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 03/04/2023; Data de Registro: 03/04/2023)

ADMINISTRATIVO – AÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA – VALOR INDENIZATÓRIO – JUROS MORATÓRIOS E COMPENSATÓRIOS – Reconhecido que é excessivo o valor indenizatório apontado pelo 'expert' por desconsiderar que o presente caso envolve servidão administrativa (e não desapropriação), ampliar demasiadamente a área afetada pela servidão e não considerar que ela está inserida área de preservação permanente (área 'non edificandi'), mostra-se adequada a sua redução para o valor

indicado pelo assistente técnico da autora, que considerou todos esses fatores na realização de seu cálculo – Observância do princípio da justa indenização – Precedentes desta C. Corte – **Inaplicabilidade de juros compensatórios, por ausência de comprovação, pelos expropriados, de uso econômico da área desapropriada** – Juros moratórios devidos à razão de 6% ao ano, a partir do trânsito em julgado, nos termos do art. 15-B do Decreto-lei nº 3.365/41 – Sentença reformada – Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 0005615-27.2009.8.26.0625; Relator (a): Carlos von Adamek; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Público; Foro de Taubaté - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 22/02/2023; Data de Registro: 22/02/2023)

Portanto, não há se falar em incidência de juros compensatórios.

Mantida a sucumbência da Autora em relação ao valor a ser pago como indenização, não há falar em afastamento da condenação ao pagamento de honorários advocatícios, que deve permanecer tal como fixada na r. sentença.

De rigor, portanto, a reforma parcial da r. sentença apenas para afastar a condenação da expropriante ao pagamento de juros compensatórios.

Diante do exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** à Apelação.

ANA LIARTE
Relatora