



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 11ª
Câmara de Direito Público

Registro: 2024.0000549617

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1000889-28.2016.8.26.0146, da Comarca de Cordeirópolis, em que é apelante -----, é apelado -----.

ACORDAM, em 11ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. VU. Sustentou oralmente o dr. Diego Augusto Fontes de Sousa.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores RICARDO DIP (Presidente sem voto), AFONSO FARO JR. E AROLDI VIOTTI.

São Paulo, 18 de junho de 2024.

OSCILD DE LIMA JÚNIOR
RELATOR
Assinatura Eletrônica
VOTO N.º 31.408

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000889-28.2016.8.26.0146

COMARCA: CORDEIRÓPOLIS

APELANTE: -----

APELADOS: ----- E OUTRO

SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

Instituição de servidão administrativa no imóvel dos réus _ Divergência vultosa de valores apresentados entre a avaliação provisória e a definitiva _ Perícia realizada com base nas regras do CAJUFA, porém com coeficientes da Tabela de Phillippe Westin, de modo a não restar suficientemente esclarecida a técnica utilizada e o valor devido _ Discussão acerca dos coeficientes a serem usados no caso da presente servidão Necessidade de oitiva de outra expert para melhor esclarecimento da questão, dando maior segurança na fixação da justa indenização - Exegese do art. 480 do CPC e art. inciso XXIV, da CF - Anulação da r. sentença com retorno dos autos à origem para que se proceda nova avaliação pericial com designação de outro perito _ Precedentes desta Corte - Recurso provido para este fim.

Trata-se de ação de instituição de servidão de



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 11ª
 Câmara de Direito Público

passagem proposta por ----- contra ----- e -----
 ----- objetivando a instituição de servidão sobre parte dos imóveis descritos nas matrículas 31.688, 31.687, 26.765 e 3.950, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Cordeirópolis – SP, de propriedade dos requeridos, a fim de realizar mudanças na linha de transmissão e manter a qualidade do fornecimento de energia elétrica na região.

A r. sentença de fls. 885/889 julgou procedente em parte o pedido “para declarar a utilidade pública da área descrita na inicial e apurada no laudo pericial, e constituir a servidão administrativa de passagem em referidos imóveis, conforme aferido em prova pericial, descrição perimétrica e respectivas plantas, mediante o pagamento da indenização de R\$ 1.972.352,73 (um milhão, novecentos e setenta e dois mil, trezentos e cinquenta e dois reais e setenta e três centavos), corrigido monetariamente, com juros compensatórios e moratórios, na forma da fundamentação”. Em razão da sucumbência, condenou a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários sucumbenciais arbitrados em um e meio por cento (1,5%) do valor da diferença entre o preço oferecido e o estipulado em sentença, na forma do artigo 27 do Decreto Lei nº 3.365/41.

Irresignada, a autora interpôs recurso de apelação a fls. 892/898 requerendo a nulidade da sentença, sob a alegação da impossibilidade de acolhimento do laudo definitivo, pois apresenta enorme discrepância de valor com o laudo provisório, sem a devida fundamentação. Aduz que impugnou o laudo, pois foi utilizado o coeficiente de servidão inadequado (86%, quando a jurisprudência indica 33% no máximo), além de ter alterado totalmente o método de avaliação sem qualquer fundamentação plausível, fazendo com que o valor da perícia fosse majorado. Sustenta que, estando o laudo baseado em premissas equivocadas e havendo contradição entre os dizeres do Sr. Perito, tem-se que o trabalho não atende para fins de solução ao litígio instaurado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 11ª
Câmara de Direito Público

As contrarrazões de apelação foram apresentadas às fls. 527/529.

É o relatório.

O art. 5º, inciso XXIV, da CF determina que, para fins de desapropriação de um imóvel, necessário se faz que o valor da indenização seja pago previamente e corresponda a uma quantia justa. Referido artigo deve ser aplicado para o caso de constituição de servidão administrativa, pois implica na inviabilidade do uso de parte da propriedade.

Nesse sentido é que o valor fixado deve espelhar, com fidelidade, o preço de mercado do bem, sob pena de aviltamento do mencionado princípio constitucional.

No caso dos autos, a autora, baseada em laudo de vistoria e avaliação dos imóveis (fls. 94/211), depositou o valor de R\$135.847,30 para fins de imissão provisória na posse.

Realizado o laudo provisório, o perito apontou o valor justo de indenização de R\$ 234.016,47 (fl. 229).

Apresentadas as contestações com impugnação aos valores indicados, foi realizada a avaliação definitiva que apontou o valor de R\$ 201.033,00 (julho de 2014) + R\$ R\$ 970.321,00 (maio de 2018) + R\$ 367.868,00 (maio de 2018) = R\$ 1.539.222,00.

Prestados esclarecimentos quanto ao coeficiente usado, sustentou o perito que o mais correto seria o da Tabela de Phillipe Westin e, não do CAJUFA anteriormente usado, e considerando que a área é para o plantio de cana-de-açúcar que não poderá ser cultivada, aplicou o índice 0,86 referente a proibição de cultura. Dessa forma, adequou a avaliação e resultou no valor de R\$1.972.352,73 (fls.768/772).



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 11ª
 Câmara de Direito Público

O juízo *a quo* houve por bem acolher o valor da perícia definitiva ao argumento de que:

"O laudo pericial de p. 639/671 bem assim os esclarecimentos de p. 707/709 e retificações posteriores de critérios de avaliação de p. 769/773, a comando da deliberação de p. 749 do juízo cuidou de detalhar, em exame técnico e científico percucientes, todos os fatores considerados para concluir, de maneira enfática e comprovada, no âmbito de suas conclusões, que valor adequado e total de indenização devida pelas áreas afetadas é de R\$ 1.972.352,73, para outubro de 2016 (p. 772, item de conclusão).

Questões de ordem técnica exigem perícia e conhecimento específico de profissional habilitado para a matéria. Discussões técnicas, em qualquer campo do conhecimento, sempre existirão.

O perito judicial é auxiliar da justiça, pessoa e profissional de confiança do juízo. E, não obstante haja manifestação divergente da parte autora, que objetiva o reconhecimento de valor aquém do pretendido e realização de nova perícia (p. 780/783), o que é sadio e inerente à dialeticidade do processo, necessário se firmar posição para que o desiderato maior do processo, como instrumento do Direito, seja finalmente alcançado.

Assim, a irresignação da autora não merece guarida, pois o expert considerou o real valor da área afetada e o grau de limitação do uso do bem."

Ocorre que, em vista da grande discrepância de valores apurados, e do debate quanto ao coeficiente a ser usado, o caso era de aplicação do art. 480 do CPC (art. 437 do CPC de 73) que assim dispõe: *"O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida"*.

De fato, o perito usou das regras do CAJUFA para a realização da perícia e, em seguida, ignorou os coeficientes de tal tabela ao usar os coeficientes da Tabela de Phillippe Westin, de modo a não restar suficientemente esclarecida a técnica utilizada e o valor devido.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 11ª
 Câmara de Direito Público

Dessa forma, a oitiva de outro *expert* trará maior segurança quanto ao valor da justa indenização.

A análise técnica deverá avançar para que se desvende a plenitude da indenização devida. Nula, assim, a r. sentença.

Em casos semelhantes, este Tribunal já se pronunciou:

Agravo de Instrumento. Desapropriação. Reconsideração da decisão que converteu o feito em diligência e determinou a realização de nova perícia. Pedido de reforma. Cabimento. Discrepância entre os valores indicados no laudo provisório e no laudo definitivo. Necessidade de realização de nova avaliação técnica. Inteligência do art. 480 do Código de Processo Civil. Decisão reformada. Recurso provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 3001062-63.2019.8.26.0000; Relator (a): Paola Lorena; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Público; Foro de Guarulhos - 2ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 13/08/2019; Data de Registro: 15/08/2019)

CONSTITUCIONAL E PROCESSUAL CIVIL – DESAPROPRIAÇÃO – INDENIZAÇÃO – PROVA PERICIAL – LAUDO INCOMPLETO – AUSÊNCIA DE RESPOSTAS AOS QUESITOS DOS EXPROPRIADOS – DISCREPÂNCIA DE VALORES UNITÁRIOS – NULIDADE SANÁVEL – CONVERSÃO DO JULGAMENTO EM DILIGÊNCIA – COMPLEMENTAÇÃO DA PROVA – QUESTÃO NÃO ESCLARECIDA – REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA. Julgamento convertido em diligência para complementação da prova pericial. Diferença de valor unitário. Discrepância com paradigmas representados por laudos periciais. Questão não esclarecida no laudo complementar fruto da conversão do julgamento em diligência. Necessidade de realização de nova perícia. Anulação do processo. Recurso dos expropriados provido, prejudicado o recurso da expropriante.

(TJSP; Apelação 1027876-60.2014.8.26.0053; Relator (a): Décio Notarangeli; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Público; Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes - 11ª Vara de Fazenda Pública;



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 11ª
 Câmara de Direito Público

Data do Julgamento: 31/08/2016; Data de Registro: 31/08/2016)

DESAPROPRIAÇÃO - Perícia - Nulidade - Nulo laudo pericial sem lastro técnico Expert que não se valeu de metodologia avaliatória e nem apresentou respaldo documental e técnico para as conclusões tomadas - Perícia que se encontra viciada e macula todo o processado - Nomeação de novo perito - Necessidade de apurar a justa indenização - Anulação da r. sentença com retorno dos autos à origem para que se proceda nova avaliação pericial com designação de outro perito - Precedente desta Corte - Recurso provido para este fim.

(TJSP; Apelação 1006950-83.2014.8.26.0077; Relator (a): Rebouças de Carvalho; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Público; Foro de Birigui - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/03/2016; Data de Registro: 30/03/2016)

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso para anular a r. sentença e determinar o retorno dos autos à instância de origem com o intuito de se proceder a nova avaliação pericial com designação de outro perito.

OSCILD DE LIMA JUNIOR

Relator