



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005025-69.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto **Procedimento Comum - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**  
 Requerente: **Mata de Santa Genebra Transmissão S/A**  
 Requerido: **Raphael Jafet Júnior e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gabriela Müller Carioba Attanasio**

Vistos.

Trata-se de Ação de Constituição de Servidão Administrativa, proposta por **MATA DE SANTA GENEBRA TRANSMISSÃO S/A** contra **RAPHAEL JAFET JÚNIOR e RASA AGROINDUSTRIAL**, com a finalidade de constituir servidão de passagem nas áreas de terra necessárias à passagem da Linha de Transmissão 500 kV Araraquara 2 - Itatiba, da Linha de Transmissão 500 kV Araraquara 2 - Fernão Dias, dos trechos de Linha de Transmissão dos Seccionamentos da Linha de Transmissão 500 kV Campinas - Cachoeira Paulista e da Linha de Transmissão 440 kV Bom Jardim - Taubaté, e para desapropriação, de área de terra necessária à implantação da Subestação Fernão Dias 500/440 kV – 3600MVA. Sustenta, também, que, em ação de obrigação de não fazer que tramita nesta comarca, processo nº 1002254-55.2015.8.26.0566, o Réu 1) alega que o imóvel é de propriedade da Ré 2), apresentando a Transcrição 7.485, do Livro 3-F, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP, porém a Ré 2) não se apresenta com titular do referido imóvel, não podendo a Requerente precisar qual ou quais transcrições/matrículas são efetivamente atingidas pela LT Araraquara 2 Fernão Dias e LT



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Araraquara 2 - Itatiba, cabendo aos Requeridos, caso queiram em sua manifestação/contestação, indicarem a(s) matrícula(s) atingida(s) pelo Empreendimento. Requereu a imissão provisória na posse.

Houve nomeação de perito para proceder à avaliação prévia do imóvel (fl. 191/192).

Os requeridos apresentaram contestação (fls. 197), alegando, preliminarmente, inépcia da inicial. No mérito, questionaram o valor da indenização, alegando que possuem plantação de cana de açúcar e floresta de eucaliptos, fazendo com que a restrição imposta pela servidão atinja o seu limite máximo, de 80%. Além disso, deve-se levar em conta os riscos, restrições e incômodos gerados. Questionaram, ainda, a existência de interesse público e pugnaram pelo indeferimento da liminar.

Laudo pericial provisório às fls. 278/316, estimando a indenização em R\$ 436.212,96.

Réplica a fls. 321.

Pela decisão de fls. 371 foram afastadas as preliminares levantadas, indeferido o sobrestamento do feito e deferida a imissão provisória na posse, em vista do depósito efetuado a fls. 344.

Foi determinada a realização de perícia definitiva, a fim de apurar o real valor de mercado do bem, com o acompanhamento pelos assistentes das partes (fls. 440).

O laudo definitivo foi apresentado a fls. 464.

A autora questionou a metodologia aplicada pelo perito (fls. 497).

Os expropriados impugnaram o laudo pericial apresentado (fls. 382) e, por determinação deste Juízo, apresentaram os documentos de fls. 529/549 e 557.

Houve complementação do laudo pericial (fls. 561), com posterior manifestação das partes.

### **É O RELATÓRIO.**

### **PASSO A FUNDAMENTAR E DECIDIR.**

Julgo o pedido na forma do art. 355, I, do Código de Processo Civil, uma vez que a prova documental é suficiente para a solução da lide, não havendo, portanto, necessidade de dilação probatória.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O pedido comporta acolhida, havendo apenas que se fazer ajuste no valor da indenização.

Não há que se falar em equívoco na metodologia utilizada para apurar o valor da indenização, pois, para a avaliação do terreno, o Sr. Perito utilizou o Método Comparativo de Dados de Mercado conforme as normas técnicas da ABNT<sup>o</sup> 14.653-3 de acordo com a Metodologia para Avaliação das Faixas de Servidões e das Áreas de Subestação da Mata de Santa Genebra Transmissão S.A. e, para a determinação do valor da terra nua, se utilizou de pesquisas imobiliárias contento 13 amostras: Valor de oferta ou de venda realizada; Data da pesquisa; Localização; Área; Classe de capacidade de uso; Classe de Situação e Viabilidade de Circulação; Fonte de Informação; Avaliação das Benfeitorias Reprodutiva ou não Reprodutivas, sendo que, dos cálculos elaborados, foi obtido o valor de R\$ 26.402,60 para o hectare de terra nua.

Os requeridos impugnaram (fls. 382/384) os cálculos apresentados, alegando incorreção. Contudo, não é isso que se verifica, pois, conforme apontado pelo expert, fls. 401/406, o valor da terra nua decresce com o aumento da propriedade, obtendo-se uma curva que, a partir da área de 100 (cem) alqueires, torna-se assintótica ao eixo das abcissas.

Além disso, o perito levou em conta, também, a depreciação, a proibição de construção, a limitação de culturas, os perigos decorrentes, a indução, fiscalização e reparos, a desvalorização do remanescente, o valor da terra nua e o valor das benfeitorias, atribuindo-lhes coeficientes matemáticos, que foram utilizados na fórmula, chegando-se ao valor da justa indenização.

Quanto às benfeitorias, os requeridos (fl. 410) alegam, ainda, que o laudo apresentado possui erros materiais que acabaram por desvalorizar o imóvel avaliando, uma vez que, à época da vistoria não se encontravam as benfeitorias reprodutivas, contudo, nela dar-se-ia início ao replantio de cana-de açúcar, entre os meses de outubro e dezembro de 2016, conforme documentos de fls. 267/276, razão pela qual a área objeto da servidão pretendida (faixa de segurança) não mais poderia ser ocupada por referida cultura e, em se tratando de área destinada/apta ao plantio de cana-de açúcar, o coeficiente de servidão, vale dizer, a restrição de uso que recairá sobre a área, deveria atingir o seu limite máximo.

No entanto, conforme esclareceu o Sr. Perito (fls. **473/475**), a maior parte da



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

área da fazenda encontra-se sobre solo classificado como AQ + LV-2 e é nessa área que se encontra a plantação de cana de açúcar existente. A pretendida Servidão de Passagem encontra-se locada em solo do tipo PV 2 que para a plantação de cana tem qualidade inferior e que a avaliação deve ser feita pelo encontrado quando da vistoria, ou seja, pastagens e mata nativa, sendo que nunca são utilizadas culturas de ciclo longo como cana de açúcar e eucaliptos, na rotação de culturas.

Embora tenham os requeridos juntado contratos e distrato de arrendamento de cana de açúcar, não lograram demonstrar que diziam respeito a área em questão. Mesmo quando este Juízo determinou que trouxessem aos autos a planta com a localização exata, conforme mencionada no contrato em que se daria o arrendamento, o qual menciona que a área seria confirmada por levantamento topográfico e caracterizada em planta, trouxeram apenas um esboço, feito sem qualquer precisão técnica, conforme apontou o perito (fls. 562), embora esta fosse perfeitamente possível, já que se trata de Fazenda que possui georefenciamento. Ademais, não demonstraram que, em períodos anteriores, referida área, de pastagem e matas nativas era utilizada para o cultivo de cana-de-açúcar, não havendo justificativa para que esse fato fosse considerado pelo Sr. Perito. Há contratos de arrendamento, mas não apontam exatamente a área em questão.

Ademais, de se ponderar que não seria coerente os requeridos procederem a um contrato de arrendamento, quando já tinham ciência do Projeto a cargo da autora, sobre a servidão de passagem, em vista de ação anterior de obrigação de não fazer, que existiu entre as mesmas partes e tramitou sob o número 1002254-55.2015.8.26.0566, para posteriormente alegar que foram obrigados a realizar o distrato, este no decorrer do processo, notadamente porque não há nenhuma evidência de que referida área era costumeiramente utilizada para o plantio de cana, estando ocupada por pastagem e mata nativa, como visto, quando da vistoria pelo perito, tratando-se de área de solo pobre e topografia desfavorável para referido cultivo, não sendo cultivo de cana de açúcar utilizado na rotação de culturas, conforme apontou o expert, após consulta a bibliografia especializada.

Sendo assim, não há elementos suficientes para desmerecer o trabalho



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

executado pelo perito judicial, que deve prevalecer.

Ante o exposto, com fulcro no art. 487, I, do Código de Processo Civil, julgo **PROCEDENTE** o pedido, constituindo a servidão de passagem requerida, observados o memorial descritivo e o croqui que acompanham a inicial, fixada a indenização em R\$ 438.513,00 (quatrocentos e trinta e oito mil, quinhentos e treze reais), já depositados (fls. 344).

Cumprido o disposto no artigo 34 do Decreto-Lei nº 3.365/41, defiro o levantamento de 80% do valor depositado em favor dos expropriados, bem como a expedição de mandado ao Cartório de Registro Imóveis para o registro da servidão de passagem, podendo o restante ser levantado após o trânsito e julgado.

De acordo com o artigo 27, § 1º, do Dec.-Lei nº 3.365/41, condeno a expropriante ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios de 5% sobre a diferença atualizada entre o valor da indenização e o valor da oferta, incluídos os juros moratórios (STJ, Súmulas 131 e 141).

P I

São Carlos, 19 de abril de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI  
 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

OBSERVAÇÕES :

**LAUDO DE FL. 278/316**

Ante o exposto, julgo o processo, com resolução do mérito, e parcialmente

**1005025-69.2016.8.26.0566 - lauda 5**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

procedente o pedido.

**QUESITOS DO REQUERENTE: Fl. 482**

7. Queira o Sr. Perito informar se há benfeitorias reprodutivas e/ou não reprodutivas atingidas pela servidão ?

RESPOSTA: Sobre a faixa de servidão existem somente pastagem e matas nativas. Como benfeitoria não reprodutiva existe um pequeno curral com um cocho de alimentação de gado bovino como mostrado na foto da página 7 do laudo elaborado, anteriormente entregue, e que pode ser removido para outro local e tendo sido avaliado.

9. Queira o Sr perito informar, caso haja canavial atingido pela faixa de servidão do objeto, se o proprietário possui contrato de arrendamento ou venda de produção. Se sim informar a data de início e termino do arrendamento.

RESPOSTA: Como informado na resposta ao quesito anterior na faixa de servidão não há canavial. Sobre contrato de arrendamento ver considerações contidas nas páginas 4 (quatro) e 5 (cinco) deste laudo.

**QUESITOS DO REQUERIDO: Fl. 486.**

08- Se a(s) propriedade (s) atingida(s) pela servidão localizam-se em região produtora, e se também produz cana de açúcar e floresta de eucalipto.

Resposta: Praticamente toda região é produtora de alguma espécie de cultura, a menor ou maior custo. Dependendo principalmente da qualidade do solo e da topografia Na vistoria o Perito ateve-se a verificação da região pretendida para passagem da linha de transmissão onde se pretende a servidão, que é totalmente constituída por pastagem.

17- Qual a produção média (toneladas por hectare) de cana de açúcar, a cada corte, nas áreas objeto da servidão?



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DA FAZENDA PÚBLICA**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Resposta: Como já explicado na área de servidão só existe pastagem. A produção média de cana de açúcar pode variar de 60 ton/hectare à 100 ton/hectare, dependendo muito da qualidade da terra em que está plantada e cuidados com a lavoura, adubação , etc. Em terras pertencentes a Usinas já se tem notícias de produção de até 120 ton/há.