



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008572-20.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO**
 Requerente: **Mata de Santa Genebra Transmissão S/A**
 Requerido: **Antônio Carlos Botelho Souza Aranha e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

MATA DE SANTA GENEBRA TRANSMISSÃO S/A, já qualificada, ajuizou a presente ação de constituição de servidão administrativa contra ANTONIO CARLOS BOTELHO DE SOUZA ARANHA e sua esposa SILVIA SOARES DO AMARAL DE SOUZA ARANHA, também qualificados, alegando seja concessionária federal de transmissão de energia elétrica e que foi declarada de utilidade pública em seu favor, duas áreas que descreve e que fazem parte do imóvel de propriedade dos requeridos, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos/SP, sob o nº 70.53, atribuindo à primeira área o valor de R\$ 105.289,02, e à segunda, o valor de R\$ 105.235,38, conforme laudo que apresenta, de modo que requer, a título de tutela de urgência, a imissão imediata na posse das áreas descritas bem como seja averbada no CRI a constituição de servidão.

Foi determinada a realização de perícia e o laudo encartado aos autos, seguindo-se manifestação da autora discordando do trabalho técnico.

Foi, ainda, deferida a citação da arrendatária do imóvel, a empresa *Raízen Energia S/A*, que apresentou contestação alegando não concordar com o valor oferecido pela autora e requerendo fosse acolhida a avaliação do perito oficial.

Os réus *Antonio Carlos* e *Silvia* ofereceram contestação, discordando do valor oferecido pela autora na medida em que as terras em que constituída a servidão são destinadas ao plantio de cana-de-açúcar, de modo que a indenização deve ser justa, não se opondo ao laudo pericial encartado aos autos.

A autora replicou nos termos da inicial, acrescentando que não se trata de desapropriação, mas sim servidão, de modo que o titular não deixa de manter a propriedade sobre o imóvel, somente sofrendo restrições de uso, não havendo o que se falar em lucros cessantes na medida em que as restrições já foram incluídas no cálculo da indenização.

A autora depositou nos autos o valor apurado pelo perito judicial e foi imitada na posse do imóvel.

Vieram aos autos esclarecimentos do perito, tendo as partes reiterados suas manifestações anteriores.

É o relatório.

DECIDO.

A autora impugna o trabalho pericial de avaliação afirmando que o perito teria adotado valor das benfeitorias “reprodutivas” (sic.) através do método de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

“comparação de custos de outros iguais aos que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição)”, o qual não poderia ser admitido na medida em que apura os valores *“utilizando como referência literaturas especializadas”* (sic.).

Não há, porém, uma justificativa fundamentada para que este Juízo entenda descabido o método de avaliação.

O método comparativo a outras propriedades circunvizinhas, bem como a consulta a preços do mercado, parece-nos, ao contrário do que pretende a autora, a mais acertada das metodologias.

A consulta à literatura especializada para fins de obtenção de percentuais ou fatores de redução do valor da propriedade, a partir da limitação da possibilidade de uso da propriedade, igualmente ao contrário do que afirma a autora, é a mais aconselhável das consultas, sob pena de que passe o perito a criar soluções cauísticas, gerando pouca ou nenhuma segurança jurídica entre os co-proprietários submetidos ao processo de limitação da propriedade ora em discussão.

Vê-se ainda que a linha de transmissão instalada pela autora irá cortar o imóvel dos réus, seccionando-o em duas (02) porções, questão devidamente estimada para a apuração dos valores de indenização.

Pretende a autora, entretanto, fazer crer que *“não houve seccionamento do imóvel, pois a implantação da linha de transmissão não impede a comunicação entre as partes do imóvel”* (sic.) olvidando que o fato de que possa haver *“comunicação entre as partes do imóvel”* não equivale a permitir ao proprietário uma exploração uniforme da terra.

Ora, a limitação da utilização da terra nas área imediatamente abaixo e no entorno da linha de transmissão por si já implicam em seccionamento, porquanto a própria cultura da cana-de-açúcar, proibida nessas áreas, terá que ser ali interrompida para que novos talhões, separados e independentes, prossigam para além daqueles limites.

É inegável a necessidade de descontinuidade de serviços de preparo da terra como aração, gradeamento e outros, além da descontinuidade de serviços de manutenção como pulverizações, plantio e principalmente a colheita mecanizada, que realizada por grandes máquinas terá que sofrer paralização nesse intervalo, que passa, assim, a formar uma área independente.

Com o devido respeito, é desarrazoado o argumento.

Também não nos parece razoável a afirmação do assistente técnico da autora, ao impugnar valores que a própria autora estimou para comparativo de valor de mercado das terras; presume-se, com o devido respeito, que tendo sido apontados pela própria parte acabem por representar um parâmetro incontestado, com o devido respeito, daí não se admitir a impugnação pela utilização de tais dados.

As impugnações, portanto, na medida em que infundadas, são rejeitadas, adotando-se as conclusões do trabalho pericial para arbitrar as indenizações, da área de 5,8566 hectares denominada ARA2FDI-SCA-0064-00 em R\$ 270.618,70 (*vide fls. 173*), e área de 5,8578 hectares denominada ARA2ITT-SCA-0060-00 em R\$ 260.672,10 (*vide fls. 174*).

Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE a presente ação, para o fim de instituir a servidão de passagem da linha de transmissão de energia elétrica 500 kV

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Araraquara 2 - Itatiba, bem como para instituir a servidão de passagem da linha de transmissão de energia elétrica 500 kV Araraquara 2 - Fernão Dias, em favor da autora MATA DE SANTA GENEVRA TRANSMISSÃO S/A, na área descrita às fls. 77, responsabilizando-a pelo pagamento à requerida do valor de R\$ 270.618,70 (*duzentos e setenta mil seiscentos e dezoito reais e setenta centavos*) para a área de 5,8566 hectares denominada ARA2FDI-SCA-0064-00, e pelo valor de R\$ 260.672,10 (*duzentos e sessenta mil seiscentos e setenta e dois reais e dez centavos*) para a área de 5,8578 hectares denominada ARA2ITT-SCA-0060-00, com os respectivos acréscimos havidos desde a data de depósito de fls. 261.

A autora, embora julgada procedente a demanda, sucumbe em termos de que o valor da indenização fixada foi superior àquele proposto na inicial, solução tomada após efetiva resistência da parte, razão pela qual cumprirá a ela arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 5% do valor da diferença da indenização proposta e a efetivamente arbitrada, atualizado, valendo à ilustração o precedente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: **“APELAÇÃO CÍVEL - INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM DE SERVIÇO PÚBLICO – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – Não ocorrência de sucumbência recíproca - Indenização superior à oferta inicial - Honorários advocatícios que devem ser fixados entre 0,5 e 5% do valor da diferença entre a oferta inicial e o valor fixado a título de indenização, de forma compatível com a natureza do processo, sua complexidade e tempo de tramitação, em observância ao art. 27, §1º, do Decreto-lei n.º 3365/41 – Redução dos honorários advocatícios arbitrados, nos termos do § 1º, do artigo 27, do Decreto-lei 3.365/41 - Alterado o percentual arbitrado para 5% que deverá ser calculado sobre a diferença entre a oferta inicial e o valor fixado a título de indenização - RECURSO DE APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDO”** (cf. Ap. n.º 0001487-34.2013.8.26.0233 - 8ª Câmara de Direito Público TJSP - 02/08/2017¹).

Incluem-se nas custas processuais a cargo da autora a publicação do edital a ser imediatamente expedido com fundamento no art. 34 do Decr. Lei 3365/41, cabendo à ré juntar aos autos certidão negativa de tributos incidentes sobre o imóvel como pré-requisito ao levantamento de quaisquer valores.

Oportunamente, com o trânsito em julgado da presente, a publicação do edital e a juntada da certidão negativa, expeça-se a necessária carta de sentença para o devido registro.

Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 30 de outubro de 2017.

Vilson Palaro Júnior
Juiz de Direito

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

¹ <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsgr/resultado>