

DESAPROPRIAÇÃO — SERVIDÃO DE PASSAGEM — ENERGIA ELÉTRICA — INDENIZAÇÃO

— A indenização, no caso de servidão de passagem de fios condutores de energia elétrica, é calculada sobre o valor da gleba.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Fazenda do Estado e Alfredo Marques Vale.

Apelação cível n.º 156.008 — Relator: Sr. Desembargador

SALES ABREU

ACORDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível n.º 156.008, da comarca de Cerqueira César, em que é recorrente o Juízo *ex officio*, sendo apelantes e reciprocamente apelados a Fazenda do Estado e Alfredo Marques do Vale: Acordam, em Quinta Câmara Civil do Tribunal de Justiça, adotado o relatório de fls., como parte integrante deste, por votação unânime, não conhecer do apêlo do expropriado, para se dar provimento, em parte, ao recurso oficial e à apelação da Fazenda, com custas como de direito.

O apêlo do expropriado foi apresentado em 23 de maio de 1966, quando a respeitável sentença apelada foi prolatada em audiência de 19 de abril do mesmo ano, para a qual as partes haviam sido intimadas. Intempestivo, pois, o recurso, que, aliás, não chegou a ser recebido pelo magistrado. De fato, com êle já nos autos, determinou o Dr. Juiz de Direito, pura e simplesmente, a subida dos autos à superior instância.

Rejeitam-se a conversão do julgamento em diligência por requerimento intempestivo.

Dêle não se pode, assim, conhecer.

Já no recurso oficial e à apelação da Fazenda é dado provimento parcial, para que a indenização seja reduzida e fixada em NCr\$ 205,80 e para que os juros sejam contados, da data da avaliação.

A servidão de passagem de fios condutores de energia elétrica não contribui para a divisão das terras do expropriado. Passagem aérea, não impede a livre locomoção pela área que lhe fica embaixo e na qual simplesmente não pode o expropriado fazer construir ou plantar.

Assim, embora agindo como fator desvalorizante da área, não há falar-se da servidão

como fator de sua redução. Nessas condições, deve ser apurado, para o cálculo da indenização, o *quantum* daquele fator. A jurisprudência vem, de forma pacífica, situando-o entre 10% e 20% do valor venal da gleba e, no caso, a incidência da última percentagem se afigura como razoável. Nessas condições, e encontrado o valor venal do metro quadrado da área, que foi estimado em Cr\$ 10.000 (velhos), a desvalorização há que ser fixada em Cr\$ 2.000 (velhos), por metro quadrado. Assim, para um total de 102.900 m², atinge ela Cr\$ 200.800, ou seja, NCr\$ 200,80.

Os juros correm por conta da perícia, desde que não houve imissão prévia e a perícia apresenta valores atualizados para a época de sua realização.

Os honorários foram fixados até com marcada parcimônia, em razão do pequeno valor da causa e não há como reduzi-los, verificando-se que não ultrapassam de NCr\$ 205,80.

São Paulo, 2 de junho de 1967. — Alcides Faro, pres. — Sales Abreu, relator — Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Drs. Maércio Sampaio e Pereira Lima.

SENTENÇA

Vistos etc.

A Fazenda do Estado de São Paulo propôs a presente ação de desapropriação contra Alfredo Marques do Vale, visando à constituição de servidão de passagem de linha de transmissão de energia elétrica sobre uma área de terras com 102.900 m², com as confrontações e divisas descritas na inicial, situada neste município e comarca de Cerqueira César e que consta pertencer ao suplicado. Alega, em síntese, que, por Decreto número

36.718, de 10 de junho de 1960, referida área de terras foi declarada de utilidade pública para a constituição da servidão de passagem da linha de transmissão de energia elétrica, necessária ao serviço de eletrificação da Estrada de Ferro Sorocabana ou de outro serviço público. Daí a presente ação expropriatória da área em aprêço e para o fim aludido, oferecendo a expropriante, a título de indenização, a quantia de Cr\$ 43.218. Veio a inicial instruída com os documentos de fls.

Citado, ofereceu o suplicado a contestação de fls., em que alega ser irrisório o preço ofertado em face da localização privilegiada das terras expropriadas e da qualidade que apresentam. Pede, contudo, seja o preço arbitrado judicialmente.

Saneado o processo, após a redistribuição do feito a esta comarca recém-instalada, realizou-se a perícia, funcionando apenas o perito judicial que ofereceu as conclusões de fls.

Em audiência, presentes as partes, opinou a expropriante no sentido de que se convertesse o julgamento em diligência para o fim de ser oferecido o laudo de seu assistente técnico. Quanto às conclusões do perito judicial, teve-as por exageradas por não considerarem tratar-se de mera constituição de servidão. O expropriado, por sua vez, entendendo embora modesta a estimativa do perito judicial, pede seja a indenização fixada segundo as conclusões do laudo existente nos autos.

Feito o relatório, passo a decidir.

Caso não é de se converter o julgamento em diligência para ser colhida a opinião do assistente técnico da expropriante. Esta, por seu advogado, foi intimada do despacho de fls., três meses antes da realização da audiência, com tempo, pois, suficiente, para que diligenciasse no sentido de que seu perito oferecesse as conclusões que tivesse. Não é possível atender-se ao que pediu a expropriante, mormente quando esse pedido só foi feito nos debates orais, no final da audiência de instrução e julgamento.

O perito judicial entendeu que as terras objeto da expropriação podem ser avaliadas à razão de Cr\$ 242.000 o alqueire paulista (dez cruzeiros por metro quadrado) para efeito de venda. Considerou, para assim concluir, a qualidade das terras (que são de segunda categoria e de pouca fertilidade), a inexistência de benfeitorias e melhoramentos, a distância dos centros comerciais mais próximos e a rentabilidade do imóvel

que pode ser aproveitado em pastagens com renda de Cr\$ 18.000 anuais por alqueire. Parece-me razoável tal estimativa.

As partes nada ofereceram para informar o convencimento do julgador. Não há, pois, como deixar de aceitar a avaliação de fls. Em primeiro lugar porque o perito, proprietário que é de escritório comercial e imobiliário nesta cidade, afeito, portanto, às transações imobiliárias, está capacitado para o exercício das funções técnicas que desempenhou. Por outro lado, tendo considerado, sem objeção das partes, que a área expropriada é aproveitável economicamente, à razão de Cr\$ 18.000 anuais por alqueire, renda que parece constituir, realmente, a média verificada na região no que respeita à locação de terras para pastagem de gado, verifica-se que o valor de Cr\$ 242.000 por alqueire, para efeito de venda mantém boa e justa proporção com a rentabilidade do imóvel. E, portanto, um valor razoável e que muito se aproxima da justa indenização a que se refere a Lei Maior. Mais ainda quando se deva considerar, como no caso, que a área remanescente em nada será valorizada com a desapropriação, vindo até a sofrer ligeira depreciação.

Esse valor, entretanto, diz respeito à alienação dos bens. E, no caso, o que ocorre, é a constituição de servidão. Trata-se, porém, de servidão de passagem de linha de transmissão de energia elétrica, de natureza permanente. O que vale dizer que a área expropriada tornar-se-á imprestável para qualquer outra utilidade do expropriado, salvo a de interligação entre as áreas remanescentes. Estas, contudo, não ficarão seccionadas, não serão divididas a ponto de passarem a constituir dois prédios diferentes somente pela constituição da servidão. Razoável, portanto que a justa indenização seja fixada, na espécie, no valor equivalente a aproximadamente dois terços do valor venal do imóvel, ou seja, em Cr\$ 7 (sete cruzeiros) por metro quadrado.

Isso considerando, fixo, definitivamente, em Cr\$ 720.300 (setecentos e vinte mil cruzeiros) o valor da indenização que a expropriante pagará ao expropriado pela constituição da servidão.

Não houve, nestes autos, imissão liminar de posse. Mas é fato notório, que independente de prova, a expropriante, de há muito, antes da propositura da ação e por suas próprias mãos, imitiu-se na posse do imóvel,

fazendo construir postes de sustentação das linhas de energia elétrica e utilizando-se da área para a passagem dessas linhas de transmissão. Certo que isso foi feito antes da propositura da ação, deve a expropriante pagar juros compensatórios a partir da efetiva citação do expropriado, ou seja de 7 de julho de 1965 (fls.).

Honorários de advogado, devidos na forma do § 1.º do art. 27, do Decreto-lei número 3.365, de 1941, serão pagos à razão de 15% (quinze por cento) sobre a diferença apurada entre o valor fixado para a indenização e aquêle oferecido na inicial.

Pelo exposto e considerando o mais que dos autos consta, julgo procedente a ação para o fim de declarar constituído, em favor da Fazenda do Estado de São Paulo, e sô-

bre a área de terras com 102.900 m², descrita na inicial, servidão de passagem de linha de transmissão de energia elétrica, servidão que fica adjudicada à autora, livre e desembaraçada de ônus; e, bem assim, para fixar a indenização em Cr\$ 720.300 (setecentos e vinte mil e trezentos cruzeiros), a que serão acrescidos juros a partir da citação e honorários advocatícios arbitrados em 15% sobre a diferença entre o preço ofertado e aquêle que se mandou pagar.

Pagará a autoria as custas do processo e os honorários de perito judicial, ora arbitrados em Cr\$ 30.000 (trinta mil cruzeiros).

Recurso de ofício.

P.R.I.C.

Cerqueira César, 19 de abril de 1965.

Francisco Murilo Pinto.