



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.435.565 - SP (2014/0031856-7)

RELATOR : MINISTRO HERMAN BENJAMIN
AGRAVANTE : COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO SABESP
ADVOGADO : OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ
AGRAVADO : ALBERTO SRUR
AGRAVADO : AIDA LUTFALLA SRUR
ADVOGADOS : FÁBIO CARUSO CURY
FLÁVIA MELITO PIMENTEL
MARCO ANTONIO FERREIRA DA SILVA E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. INDENIZAÇÃO. SERVIDÃO DE PASSAGEM. LAUDO PERICIAL QUE INDICA O VALOR DA JUSTA INDENIZAÇÃO. REVISÃO DO *QUANTUM*. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ.

1. Hipótese em que o Tribunal de origem, ao determinar o pagamento de indenização decorrente de servidão de passagem e fixar seu *quantum* indenizatório, baseou-se em laudo pericial e no conjunto fático-probatório dos autos.
2. Desse modo, o pronunciamento do STJ acerca dos elementos constantes do laudo pericial que levaram o Juízo *a quo* a formar a sua convicção importa em reexame do contexto fático-probatório, o que não se admite pelo óbice da Súmula 7/STJ.
3. Agravo Regimental não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA Turma do Superior Tribunal de Justiça: "A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)." Os Srs. Ministros Mauro Campbell Marques (Presidente), Assusete Magalhães e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Og Fernandes.

Brasília, 13 de maio de 2014(data do julgamento).

MINISTRO HERMAN BENJAMIN
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.435.565 - SP (2014/0031856-7)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
AGRAVANTE : **COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO SABESP**
ADVOGADO : **OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ**
AGRAVADO : **ALBERTO SRUR**
AGRAVADO : **AIDA LUTFALLA SRUR**
ADVOGADOS : **FÁBIO CARUSO CURY**
FLÁVIA MELITO PIMENTEL
MARCO ANTONIO FERREIRA DA SILVA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Trata-se de Agravo Regimental interposto pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP contra decisão que negou provimento ao seu Agravo em Recurso Especial, em face da aplicação da Súmula 7/STJ.

No Regimental, a agravante sustenta:

A decisão agravada negou provimento ao Agravo aduzindo ainda que a análise do tema do recurso envolve o reexame de matéria fático-probatória, vedado pela Súmula 07 do STJ.

Trata-se de um equívoco: o Recurso não pretende reexaminar qualquer das provas dos autos, e trata apenas da interpretação que foi dada pelo acórdão recorrido para fatos que estão delimitados nos próprios acórdãos, que criam uma moldura fática para o caso, que delimita a discussão puramente jurídica que se pretende fazer.

Desnecessário rever documentos dos autos, bastando – para acolher a insurgência – analisar o equivocado enquadramento jurídico que foi dado aos fatos delineados nas decisões judiciais, e que representa violação direta aos referidos dispositivos legais.

Não se insurge contra qualquer dos fatos relatados, nem se requer apreciação documental para que se possa chegar à conclusão necessária de violação aos citados dispositivos legais, apenas se requer manifestação acerca do enquadramento jurídico dado, ante a não conformação com o disposto nos dispositivos legais impugnados.

Como se vê, não há questão fática a ser analisada, mas sim a necessária intervenção deste E. Superior Tribunal no que diz respeito à violação do artigo 27 do Decreto-Lei 3.365/1941 (fl. 988, e-STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Aduz ainda:

No que tange a indenização, quando a servidão decorre de imposição legal não há direito à indenização, pois o sacrifício é imposto a toda uma coletividade de propriedades, salvo se uma das propriedades sofrer um prejuízo maior que as demais, o que não ocorreu no presente caso.

Assim, restando claro que a propriedade em questão não teve qualquer prejuízo, não há que se falar em indenização.

Caso entenda-se pela aplicação da indenização é importante frisar que para o cálculo do metro quadrado médio, deverá ser considerada a área da gleba matriz (fls. 988-989, e-STJ).

Pleiteia, ao final, a reconsideração do *decisum* ou a submissão do feito à

Tuma.

É o **relatório**.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.435.565 - SP (2014/0031856-7)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Os autos foram recebidos neste Gabinete em 24.1.2014.

Não obstante os argumentos expendidos, o inconformismo da agravante não merece guarida.

Sobre a controvérsia, cumpre transcrever, novamente, o voto condutor do acórdão objurgado:

Indenização. Foram feitas duas perícias, quase uma terceira, a demonstrar a complexidade da avaliação em questão. Os fatos relevantes estão demonstrados nos autos: os réus eram titulares de uma área de 433.000 metros quadrados em Ermelino Matarazzo, nesta Capital, na margem esquerda do Rio Tietê; parte dela foi desapropriada para a formação do Parque Ecológico do Tietê e para a construção de um conjunto habitacional, parte foi vendida pelos réus, sobrando a área remanescente de 95.760 m² segundo o perito (esclarecimentos, fls. 435/462, vol. 3). A área tem um formato trapezoidal com o lado maior aproximadamente paralelo ao rio; ao longo da divisa dos fundos (o lado do rio) a SABESP construiu um emissário que transporta o esgoto à Estação de Tratamento de Ermelino Matarazzo, construída mais à frente. A perícia esclareceu o seguinte, adotando os critérios a seguir indicados:

a) a perita Kelli Arruda Machado, que fez a avaliação provisória (fls. 88/128, 158/187) esclareceu que a área remanescente se situa na zona predominantemente industrial Z6-051, fora da área protegida e sujeita apenas às restrições edilícias do município, conforme os ilustrativos mapas e desenhos de fls. 94, 164/170. À mesma conclusão chegou o segundo perito Joaquim Vicente Rezende Lopes (fls. 436/462, 503/556 vol. 3). Não encontra sustento nos autos, apesar da crítica insistente e reiterada, a afirmação do assistente técnico da SABESP (fls. 130/151, 189/209) de o imóvel situar-se em área protegida, sujeita a reduzida taxa de ocupação;

b) a primeira perita esclareceu que o imóvel se situa em área industrial, separada da parte residencial do bairro por uma avenida e pela ferrovia, e que essa é sua vocação; por isso usou como paradigmas áreas de mesma natureza do outro lado do rio, em frente, embora situadas no município de Guarulhos; é a posição mais acertada, no entender deste relator. O laudo não foi submetido aos réus, o que impossibilita seu uso; promoveu-se segunda perícia e apenas esta acabou objeto do contraditório, a ela limitando a apreciação do tribunal; mas os valores não são de todo destoantes e não há razão para, delongando ainda mais a solução, determinar a verificação por uma terceira avaliação;

c) o segundo perito valeu-se do método involutivo, como se na



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

área fosse implantado um parcelamento urbano residencial; não é o método mais adequado, mas pode ser confrontado com o resultado da primeira perícia e, ante a semelhança dos resultados, fica aceito. O método é incompatível a avaliação em separado da área diretamente desmembrável por fazer frente para a rua sugerida pelo assistente técnico dos réus a fls. 599/614, vol. 3, acolhida pelo perito a fls. 652/663, vol. 4; pois a retificação do valor vem sem qualquer análise crítica e o método utilizado implica na consideração de toda a gleba submetida ao hipotético parcelamento, não apenas de sua parte interior, que fica encravada salvo pelo pequeno acesso indicado pelo expert dos réus. Afastam-se, por esse erro, os valores indicados pelo perito a fls. 658, vol. 4, acolhidos pelo juiz;

d) o segundo perito inicialmente adotou, para o cálculo do valor da gleba, a área total (fls. 226/296, vol. 2), chegando ao valor de R\$-18,32/m² e indenização de R\$-54.685,00 à taxa de 1/3 pela servidão; depois deduziu as áreas desapropriadas e, a partir da mesma fórmula, indicou o valor de R\$-88,06/m² (fls. 503/556, 534, vol. 3) e indenização de R\$-153.645,00 à taxa de 1/3 ou de R\$-307.291,00 à taxa de 2/3 pela servidão. Apesar da crítica veemente da autora, a diferença se explica. O método involutivo parte do valor atual de um lote para, descontado o valor necessário à implantação do parcelamento, indicar por quanto a gleba deve ser vendida para que, compensado o investimento, o adquirente receba o valor atual; em outras palavras, o valor atual é depreciado na proporção do investimento necessário ao oferecimento de um lote pelo preço do paradigma. O perito partiu do valor sugerido pelo assistente técnico da autora (R\$-192,24/m², fls. 333/350, vol. 2); afastada a premissa utilizada pela autora, o valor a que seu assistente teria chegado é exatamente o sugerido.

O primeiro cálculo considerou uma gleba de 433.000 m², dos quais apenas 86.000 m² poderiam ser aproveitados para o parcelamento (com dedução da área ambientalmente protegida); o valor do metro quadrado havia de ser menor para que o adquirente da gleba, parcelando apenas uma parte, tivesse o retorno do investimento na mesma proporção. O segundo cálculo, deduzidas as áreas desapropriadas, entendeu que toda a gleba remanescente de 95.000 m² podia ser parcelada, o que implica em um valor maior do metro quadrado. A incongruência mencionada pela autora é, portanto, apenas aparente.

Finalmente, a área desapropriada e já entregue à posse da administração não pode ser considerada como área dos réus, ainda que não registrada em nome do expropriante. É um dado da realidade que não pode ser ignorado e não há erro do perito nisso;

e) o juiz adotou, corretamente, a taxa de indenização de 1/3; talvez pudesse ser fixada em percentual menor, se houvesse pedido da autora. O terreno terá utilização industrial (como dizem os réus) ou residencial (como imaginou o perito); a tubulação passa junto ao muro de divisa do terreno, como se vê a fls. 164, 170, por exemplo e será facilmente acomodada nas duas hipóteses sem qualquer prejuízo ao uso do imóvel. Daí decorre a improcedência do pedido de indenização da desvalorização do remanescente, estranhamente introduzido pelo experiente assistente técnico dos réus. O terreno é todo aproveitável e não sofre restrição, ante a natureza e a localização da tubulação, como visto neste item.

Tudo colocado, a limitação ao uso da propriedade será indenizada à base de 1/3 do valor do terreno, no valor de R\$-153.645,00 indicado a fls. 534, vol. 3 válido para outubro de 2005 (fls. 875-878, e-STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Conforme consignado na decisão agravada, verifica-se que, na verdade, a agravante pretende fazer prevalecer a sua interpretação em relação ao laudo pericial, discutindo seus critérios técnicos e os elementos utilizados para o cálculo do *quantum* indenizatório.

Desse modo, o pronunciamento desta Corte Superior acerca dos elementos constantes do laudo pericial que levaram o Juízo *a quo* a formar a sua convicção importaria em reexame do contexto fático-probatório, o que não se admite pelo óbice da Súmula 7/STJ. Assim, ao contrário do que alega a agravante, não há como afastar a referida Súmula da hipótese em exame.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. INDENIZAÇÃO. SERVIDÃO DE PASSAGEM. REVISÃO DO *QUANTUM* INDENIZATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ.

1. Hipótese em que o Tribunal de origem, baseado em laudo pericial e no conjunto fático-probatório dos autos, determinou o pagamento de indenização decorrente de servidão de passagem. Assentou a Corte a *quo* "Ressarcimento devido apenas pela restrição na utilização da propriedade. Valor integral não deve corresponder ao preço integral da propriedade, mas sim a um percentual que compense os prejuízos sofridos pelo particular (...) Adoção pelo magistrado de laudo do perito judicial". A revisão dos fatos que conduziram a tal entendimento implica reexame da matéria fático-probatória. Incidência da Súmula 7/STJ.

2. Agravo Regimental não provido.

(AgRg no AREsp 352.112/SP, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, Dje 22.4.2014).

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SERVIDÃO ADMINISTRATIVA. REVISÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. Concluindo o Tribunal de origem, com base no exame do conjunto fático-probatório dos autos, pelo acolhimento do valor da indenização alcançado pelo laudo do assistente técnico da parte recorrida em detrimento do valor encontrado no laudo do perito judicial, infirmar essas conclusões demandaria, necessariamente, o reexame de fatos e provas dos autos, providência



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

vedada pelo óbice da Súmula 7/STJ.

2. Nos termos do art. 436 do CPC, o juiz não está adstrito ao laudo pericial, podendo formar a sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 428.634/SP, Rel. Ministra ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, DJe 18/12/2013).

Ausente a comprovação da necessidade de retificação a ser promovida na decisão agravada, proferida com fundamentos suficientes e em consonância com entendimento pacífico deste Tribunal, não há prover o Agravo Regimental que contra ela se insurge.

Ante o exposto, **nego provimento ao Agravo Regimental.**

É como **voto.**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2014/0031856-7

AgRg no
REsp 1.435.565 / SP

Números Origem: 0175902892008 01759028920088260000 11635835320020176390 175902892008
85740656 8574065600 944081759024

PAUTA: 13/05/2014

JULGADO: 13/05/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ELIZETA MARIA DE PAIVA RAMOS**

Secretária

Bela. **VALÉRIA ALVIM DUSI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: ALBERTO SRUR
RECORRENTE	: AIDA LUTFALLA SRUR
ADVOGADOS	: MARCO ANTONIO FERREIRA DA SILVA E OUTRO(S) FÁBIO CARUSO CURY FLÁVIA MELITO PIMENTEL
RECORRIDO	: COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO SABESP
AGRAVANTE	: COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO SABESP
ADVOGADO	: OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ
AGRAVADO	: ALBERTO SRUR
AGRAVADO	: AIDA LUTFALLA SRUR
ADVOGADOS	: MARCO ANTONIO FERREIRA DA SILVA E OUTRO(S) FÁBIO CARUSO CURY FLÁVIA MELITO PIMENTEL

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO - Intervenção
do Estado na Propriedade - Servidão Administrativa

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE	: COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO SABESP
ADVOGADO	: OSMAR MENDES PAIXÃO CÔRTEZ
AGRAVADO	: ALBERTO SRUR
AGRAVADO	: AIDA LUTFALLA SRUR
ADVOGADOS	: MARCO ANTONIO FERREIRA DA SILVA E OUTRO(S) FÁBIO CARUSO CURY FLÁVIA MELITO PIMENTEL



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

Os Srs. Ministros Mauro Campbell Marques (Presidente), Assusete Magalhães e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Og Fernandes.