DESAPROPRIAÇÃO — SUB-ROGAÇÃO

— As despesas de sub-rogação de vínculo, constituindo dano certo, devem, nas desapropriações, ser indenizadas pelo seu montante exato e quando se verificarem.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Alice Analice Soares de Rapyo *versus* Prefeitura de São Paulo
Apelação cível n.º 66.517 — Relator: Sr. Desembargador
JOAQUIM DE SILOS CINTRA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos êstes auto de apelação cível n.º 66.517, de São Paulo, em que é apelante Alice Analice Soares de Rapyo, sendo apelada a Municipalidade de São Paulo:

1. A Municipalidade de São Paulo propôs a presente ação, com a finalidade de indenizar D. Alice Analice Soares de Rapyo, da expropriação dos imóveis de sua propriedade, situados à rua Figueira, 769, 771 e 777, e à rua Coronel Seabra, 33, 29, 45, 49 e 51, nesta Capital, declarados de utilidade pública.

2. A autora ofereceu à ré, pela perda dos referidos imóveis, a quantia de Cr$ 3.331.854,00.

3. A ré contestou, fazendo restrições à área dos terrenos expropriados, mencionada na inicial, e pediu, de indenização, a quantia de Cr$ 6.164.000,00.

4. Fixada a indenização, pela sentença de fls., em Cr$ 3.655.000,00, com a condenação da Fazenda ao pagamento de honorários de advogado e dos juros remuneratórios, a partir de sua imissão na pose da área expropriada, apelou a ré.

5. Trata-se de um imóvel constituído de dois lotes, com frentes, respectivamente, para as ruas Figueira e Coronel Seabra. Nenhum dêles situa-se na esquina e não podem beneficiar-se de uma situação que não possuem. Não se pode, mesmo, admitir, como sugere o perito do Juízo, uma valorização indireta, decorrente da proximidade do canto das mencionadas ruas.

6. No tocante ao valor do metro de frente para as ruas Figueira e Coronel Seabra, está com a razão o perito Lhener. Considerou êle, em primazia, o fato de haver a Municipalidade, por acôrdo, expropriado terrenos contíguos, ao preço de Cr$ 65.000,00, para a rua Coronel Seabra e aplicando a relação de valor adotada pelo Serviço de Avaliação de Imóveis da Secretaria da Fazenda e pela Divisão de Avaliação e Taxa de Melhoria do Departamento de Cadastro, entre as citadas ruas, concluiu que o metro de frente para a rua Figueira devia valer, aproximadamente, ... Cr$ 81.000,00.

7. Aplicando a fórmula de Harper e Berrini para terrenos de uma só frente e adotando as dimensões e valores do laudo do perito Lhener, teremos:

a) Valor do terreno da rua Figueira:

$$81.000 \times \sqrt{\frac{10{,}62 \times 208{,}5}{30}} = 81.000 \times \sqrt{\frac{2.214{,}270}{30}} =$$

$$= 81.000 \times \sqrt{73{,}8090} = 81.000 \times 8{,}59 = 695.790.$$

b) Valor do terreno da rua Cel. Seabra:

$$65.000 \times \sqrt{\frac{48,58 \times 1.567,8}{30}} = 65.000 \times \sqrt{\frac{76.163,724}{30}} =$$

$$= 65.000 \times \sqrt{2.538,7908} = 65.000 \times 50,38 = 3.274.700.$$

8. A indenização total devida à expropriada compor-se-á, portanto, das seguintes parcelas: Valor do terreno da rua da Figueira: Cr$ 695.790,00; idem do terreno da rua Coronel Seabra: Cr$ 3.247.700,00; idem das benfeitorias: Cr$ 1.062.486,00, num total de Cr$ 5.032.976,00.

9. As despesas de sub-rogação do vínculo que constituem, na espécie, dano certo, devem, também ser indenizados pela expropriante (cf. *Revista dos Tribunais*, 144-615, 148-651, 185-702 e 193-77). A indenização, a êsse respeito, dar-se-á, porém, quando se verificarem e pelo seu montante exato, conforme se apurar em execução.

10. A verba para honorários de advogado foi bem calculada, à taxa de 10%. E' preciso levar em consideração que a indenização sofreu razoável exasperação.

11. À vista do exposto: Acordam, em Quinta Câmara Civil do Tribunal de Justiça, por votação unânime, dar provimento parcial à apelação, para os fins atrás mencionados.

Custas, na forma da lei.

São Paulo, 27 de agôsto de 1954. — *Mário Masagão*, Presidente. — *Joaquim de Silos Cintra*, Relator. — *Clóvis de Morais Barros*. — *R. F. Ferraz de Sampaio*.