## *DESAPROPRIAÇÃO — VALORIZAÇÃO DE ÁREA REMANESCENTE*

*— A valorização de área remanescente deve ser computada na indenização devida por efeito da desapropriação.*

### TRIBUNAL DE ALÇADA DE SÃO PAULO

**Armando Fioravante Zaniolo *versus* Prefeitura Municipal de Araraquara**
**Apelação cível n.º 24.433 — Relator: Sr. Desembargador**
**ALCEU CORDEIRO FERNANDES**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de apelação cível n.º 24.433, da comarca de Araraquara, entre partes, apelantes e apelados, Armando Fioravante Zaniolo e Município de Araraquara, sendo, ainda, recorrente o Juízo *ex officio*: Segundo se apurou, durante o curso do processo, no remanescente do imóvel, que está situado em longínquo bairro, existe uma residência, não havendo benfeitoria de qualquer espécie na estreita faixa desapropriada, sendo certo, ainda, que, quanto a esta, o proprietário não auferia vantagem alguma, a ser suprimida pela desapropriação (fls.).

Outrossim, a área em questão, isto é, 12,30 por 1,75, apresenta-se diminuta em relação ao remanescente, que, consoante bem acentuou a sentença, ficará, inegàvelmente, valorizado com a obra pública a ser realizada (vide croqui de fls.).

Ora, ensina Eurico Sodré, as mesmas razões que conduzem ao pagamento da depreciação das obras, valem para que se desconte no preço a valorização, que elas receberam. "O preço de uma desapropriação é uma reintegração patrimonial. O custo da coisa não deve corresponder ao seu valor absoluto, individual, mas ao seu valor em relação ao restante da propriedade. Se esta ficar valendo mais que dantes, essa valorização repõe, no patrimônio do expropriado, o desfalque sofrido pelo seu desmembramento. Essa valorização é, pois, em abstrato uma parcela do preço pago" (Eurico Sodré, *A Desapropriação*, 3.ª ed., n.º 392, pág. 159).

Não discrepa o claro ensinamento de Carugno, em sua excelente monografia sôbre o assunto: *"Se dell'esecuzione dell'opera pubblica deriva un beneficio alla parte del fondo non espropriata è giusto che di tale beneficio si tenga conto nella determinazione dell'endennità cosi come verrebbe calcolato il danno che il proprietario abbia risentito per la stessa cousa. Nessun lucro deve insomma ritrarre l'espropriato dall'opera per cui venne ordinata l'espropriazione* (Carugno, *L'espropriazione Per Pubblica Utilità*, 3.ª ed., pág. 170).

Assim, levando em conta os fatôres enunciados e outras circunstâncias apontadas no decisório recorrido, a indenização foi bem fixada.

Aliás, o juiz inferior, que já decidiu da mesma forma caso semelhante, com a confirmação desta Câmara (apelação n.º 23.411) apoiou-se em dados razoáveis e presunções *hominis*, as quais, como já dizia o Regulamento 737, se fundam naquilo que ordinàriamente acontece.

Isto pôsto: Acordam, em Primeira Câmara Civil do Tribunal de Alçada, por maioria de votos, negar provimento a todos os recursos e confirmar a sentença recorrida, que resolveu a questão com justiça.

Custas, como de direito.

São Paulo, 18 de junho de 1958. — *Barbosa Pereira*, Presidente com voto. — *Alceu Cordeiro Fernandes*, Relator. — *Washington de Barros Monteiro*, vencido de acôrdo com a seguinte declaração de voto: Na sentença recorrida o Magistrado fixou a indenização devida aos expropriados na base de Cr$ 100,00

o metro quadrado, tendo em vista os benefícios que lhes advirão da desapropriação.

Acredito, porém, que o julgador não deveria se arredar do laudo pericial, aliás unânime, em que ao imóvel se atribuiu o valor de Cr$ 250,00 por metro quadrado.

Essa estimativa dos peritos, todos engenheiros, é reforçada por outros subsídios probatórios carreados para os autos, notadamente a avaliação fiscal efetuada pela Fazenda do Estado e relativa a um terreno de José Borsato, contíguo ao expropriado e estimado à razão de Cr$ 200,30 por unidade.

A própria expropriante, pelo serviço de colocação de guias e calçamento a paralelepípedo, cobra importância, que atesta a exigüidade da indenização arbitrada pelo juiz, pois não deixa de haver natural relação entre aquêle serviço público e o valor do imóvel assim beneficiado.

Como se arbitrar, portanto, em Cr$ 100,00 apenas o metro quadrado da pequena área desapropriada, tratando-se de faixa diminuta, de pouco mais de 21 metros quadrados, o que dá soma pouco superior àquela que foi paga ao perito (Cr$ 2.000,00)? O que dizer-se da honorária advocatícia, que, pela sentença, não atingirá a Cr$ 250,00?

Mais não será preciso aduzir-se para que nos convençamos de que a redução feita pelo honrado prolator da sentença recorrida não parece inspirada em boas razões. Sem dúvida, o juiz não se acha adstrito ao laudo. Pode êle estabelecer o valor que lhe pareça mais justo, tendo em vista outros elementos que depare nos autos. Quem dá o valor definitivo é o julgador (*Arquivo Judiciário*, vol. 116/183).

Mas, do laudo só deve afastar-se quando fundamentado em sólidos motivos. Não se deve abandonar arbitramento dos peritos, máxime, sendo unânime, quando não o invalidem razões que se mostrem convenientes (*Arquivo Judiciário*, vols. 112/639, 110/135, 105/284; *Revista Forense*, vol. 96/126).

Não há dúvida que o remanescente do imóvel naturalmente será valorizado. Mas, a Prefeitura que exija contribuição de melhoria. O certo é que a indenização, nas desapropriações, deve ser paga em dinheiro, como preceitua a Constituição federal, e não pode ser compensada com outras vantagens, como a futura, porém, problemática valorização, e que, ademais, como é evidente, beneficiará tôda a coletividade (*Revista dos Tribunais*, vols. 216/130, 256/94, 222/231, 216/209 e 312; *Arquivo Judiciário*, vol. 115/447).

Pelo exposto, julgava prejudicado o recurso *ex officio* e o apêlo da expropriante, dava provimento ao apêlo dos expropriados para fixar a indenização de acôrdo com o laudo.