DESAPROPRIAÇÃO — INDENIZAÇÃO — NOVA AQUISIÇÃO

— As despesas com a aquisição de outro imóvel devem ser compensadas quando a reaquisição é uma contingência necessária.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Luís Ferreira S. A. Comissários e Exportadores *versus* Prefeitura Municipal de Santos

Apelação cível n.º 83.590 — Relator: Sr. Desembargador EULER BUENO

RELATÓRIO

Adoto o relatório da sentença (fls.) e acrescento que, a final, condenou-se a Prefeitura santista a pagar aos proprietários-réus a indenização principal de Cr$ 1.184.143,50, pela expropriação do imóvel necessário ao prolongamento da rua São Francisco (Via Anchieta — entrada na Cidade). Decompõe-se a indenização referida em 4 verbas: terreno: Cr$ 845.000,00; construção: Cr$ 134.000,00; depreciação com a desmontagem da maquinaria: Cr$ 50.000,00; e despesas com a aquisição de outro imóvel: Cr$ 155.143,50. Ao principal acresceram, na condenação, juros moratórios a partir da imissão de posse, honorários de advogado, a 20% sôbre a diferença entre a oferta: Cr$ 700.000,00 e a condenação, assim como as custas, inclusive salários dos assistentes técnicos. Opuseram-se pelos expropriados, os embargos declaratórios de fls., recebidos pelo Juízo, que disse ser a indenização total, fixada em Cr$ 1.184.143,30, compreensiva de Cr$ 845.000,00 para o valor do terreno, Cr$ 143.000,00 para o da construção, Cr$ 50.000,00 para o da maquinaria inutilizada e Cr$ 155.143,50 para as despesas de nova aquisição (cf. fls.).

Apelaram os contendores. A expropriante, pleiteando a redução de 10% nos valores atribuídos ao terreno e à construção, bem como a de Cr$ 10.000,00 na indenização dos prejuízos com a desmontagem da maquinaria (fls.); a redução da verba advocatícia a nível mais freqüente, situável entre 5 e 10% da diferença costumeira, a exclusão dos *frais de remploi;* o cômputo dos juros compensatórios apenas sôbre a diferença entre o depósito prévio e a indenização que venha a prevalecer a final; proporcionalização das custas; e, por derradeiro, o cancelamento da ressalva que facultou aos expropriados, oportunamente e se fôr o caso, impugnar pelas vias adequadas, o loteamento e a revenda, pela Municipalidade, da área remanescente. Os expropriados propugnam pela elevação dos valores atribuídos ao terreno e à construção, respecti-

vamente à base de Cr$ 57.500,00 por metro de testada (a sentença aceitou Cr$ 50.000,00 e ao total de Cr$ 837.000,00).

Recebidos os recursos nos seus regulares efeitos, foram processados, preparando-se o dos expropriados, nesta instância, ao quarto dia.

São Paulo, 5 de dezembro de 1958. — *Euler Bueno.*

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de apelação cível n.º 83.950, da comarca de Santos, em que são apelantes e recìprocamente apeladas Luís Ferreira S. A. Comissários e Exportadores e a Prefeitura Municipal de Santos: Acordam, em Sexta Câmara Civil do Tribunal de Justiça de São Paulo, sem divergência, adotado o relatório de fls., negar provimento à apelação da expropriada e dar, em parte, à da expropriante, assim como ao recurso oficial que consideraram interposto.

Custas na proporção.

Recurso da expropriada.

O valor do recurso não comporta a expansão que lhe quer dar a expropriada; a média entre a estimativa a que chegou o perito judicial e a que se encontrou por outro perito, em outra causa, seria inexpressiva, por isso que apagaria as peculiaridades de cada qual dessas estimativas. Êsse valor encontrado em outro processo, para outra desapropriação, tem a desaconselhá-lo a circunstância de resultar de um fundo-padrão inadequado — 50 metros pertinentes à zona portuária (cf. fls.).

A construção ensejaria em verdade, apreciável proveito para os expropriados; o cálculo do seu valor, contudo, foi bem feito pelo experto judicial, que partiu do custo de reprodução e deduziu a depreciação aferida pela obsolência. O prédio era antigo, de mais de 40 anos; o seu estado, precário (fls.). Nenhum êrro se demonstrou pelos expropriados, na avaliação.

A apelação da sociedade Luís Ferreira S. A. Comissários e Exportadores não comporta, pois, qualquer provimento.

Apelação da expropriante.

O pedido de redução de 10% das avaliações imobiliárias esteia-se na consideração de que o perito levou em conta alguns acôrdos feitos pela Municipalidade com proprietários próximos, adicionando aos valores respectivos um acréscimo de 10%, por entender que êsses ajustes envolveram transigência dos expropriados, que se compensaram com a pronta indenização (cf. fls.). Mas não foi êsse o padrão exclusivo utilizado no laudo; consideram-se todos os demais elementos disponíveis, como vendas, ofertas, valorização imobiliária, depreciação da moeda, etc. Está bem feita a avaliação. Quanto ao valor residual do prédio a objeção não tem sentido, porque, não o aumentou o perito com aquêle acréscimo de 10% (fls.).

A dedução de Cr$ 10.000,00 no valor da velha máquina beneficiadora de café é de rigor: se valia ela Cr$ 50.000,00, funcionando como estava — o que de resto aceitaram os expropriados — e se desmontada não se representaria senão pelo proveito de algumas peças — motor, esteiras, etc. (fls.) — estimadas em Cr$ 10.000,00, não há como impor à expropriante o pagamento do todo, senão da diferença, apenas, que exprimirá o prejuízo. A apelação, neste ponto, é de se acolher.

As despesas com a aquisição de outro imóvel não assumem os foros de uma constante nas indenizações expropriatórias; a nossa jurisprudência as tem admitido, quando a reaquisição é

contingência necessária, como nos casos de veículos incidentes sôbre o bem retirado ao particular, de imóvel com destinação industrial, etc. (*Revista dos Tribunais*, vol. 223-224, 228-133, 231-325, etc.). É precisamente esta última a hipótese vertente; os expropriados, comissários de café, mantêm armazéns com instalações para rebeneficiamento do produto. Tão necessária se lhes faz a propriedade do imóvel que destinam ao seu negócio, que para logo adquiriram outro, nos têrmos da escritura de fls. Sem o reembôlso dessas despesas, necessárias ao prosseguimento das atividades dos expropriados, com as mesmas características anteriores de estabilidade e solidez, sem êsse reembôlso, repita-se, a indenização deixaria de ser completa, pois restaria um dano, não contemplado. Os chamados *frais de remploi* estão justificados, no caso.

A verba advocatícia, fixada pelo Juiz em 20% sôbre a diferença do costume, vai a Cr$ 96.828,60, visto como a oferta foi de Cr$ 700.000,00 e a condenação de Cr$ 1.184.143,50. Não houve dificuldades excepcionais. O trabalho do ilustre advogado foi eficiente, sem dúvida, dando em resultado uma fixação bem superior à oferta e alargando a diferença, que, contudo, a taxa usual de 10%, proporciona remuneração mais adequada do que a provinda do Juízo *a quo*, Cr$ 48.414,30, ou, em números redondos, Cr$ 50.000,00, respondem aos fatôres mandados observar pelo Código de Ética dos advogados. Para tal redução é de ser provida, ainda, a apelação da expropriante.

No que diz com os juros, de natureza compensatória, tem razão ainda a Prefeitura santista; devem calcular-se a partir da imissão prévia (fls.), sôbre a diferença entre a indenização e o depósito inicial (fls.).

A proporcionalização das custas é também indeclinável; apesar dos protestos da contrariedade, segundo os quais aceitariam o arbitramento judicial, deixaram os expropriados tais disposições e passaram a combater, em recurso, pela ampliação do resultado que lhes ofereceu a sentença. Devem por isso repartir as custas, proporcionalmente, com a expropriante.

Não há, por derradeiro, como atender à pretensão da expropriante, de que se cancele a alusão da sentença à possibilidade eventual de se insurgirem os expropriados, em ação própria, contra o reloteamento das sobras do imóvel expropriado; trata-se, em verdade, de problema incompatível no processo expropriatório (art. 9.º da lei). As aludidas referências da sentença não integram, contudo, o seu dispositivo, mas apenas a sua motivação, pelo que não devem, de si, fazer objeto de qualquer provimento.

Recurso *ex officio*.

Deixou o Juiz de manifestar, expressamente, o recurso oficial impôsto pelo art. 28, § 1.º, do Decreto n.º 3.365-41; considera-se por isso interposto êsse recurso, que ficou parcialmente provido, na medida em que o foi a apelação da expropriante.

Resumindo, enfim: nega-se acolhida à apelação dos expropriados e concede-se, em parte, à da expropriante, assim como ao recurso oficial, para reduzir, a Cr$ 40.000,00 a indenização pela desmontagem da beneficiadora de café, e a Cr$ 50.000,00 os honorários de advogado; para mandar se contem os juros, desde a imissão de posse, sôbre a diferença entre a indenização e o depósito prévio; finalmente, para que sejam as custas pagas na proporção.

São Paulo, 13 de fevereiro de 1959. *Justino Pinheiro*, Presidente. — *Euler Bueno*, Relator. — *J. C. Ferreira de Oliveira* — *Samuel Mourão*.