DESAPROPRIAÇÃO — ÁREA OCUPADA — LOTEAMENTO — JUROS DA MORA

— Inclui-se, na indenização a ser paga pelo expropriétário, o valor da área ocupada por estrada de rodagem, ainda que conste, em registro de loteamento, como via pública.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Imobiliária Ribeirópolis Ltda. *versus* Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo

Apelação Cível nº 94.553 — Relator: Sr. Desembargador O. A. BANDEIRA DE MELLO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos, êstes autos de apelação cível nº 94.553, da comarca de São Paulo, em que é recorrente o Juizo "ex officio", sendo apelantes e recìprocamente apelados Imobiliária Ribeirópolis Ltda. e o Departamento de Estradas de Rodagem: Acordam, em Quarta Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado, adotado o relatório de fls., como parte integrante dêste, negar provimento ao recurso do autor, e dá-lo parcialmente ao recurso "ex officio" e ao do réu, por votação unânime.

Não tem razão, o réu, expropriante indireto, ao pretender se eximir do pagamento de área ocupada, sob alegação de que o loteamento do autor se inscreveu nos têrmos da lei nº 58/37, incluindo essa área como via pública. Isso porque a estrada de rodagem em questão não constitui via de comunicação no sentido do art. 3º da lei nº 58/37, que se refere às ruas e espaços livres necessários para o loteamento, nos têrmos da legislação municipal, e impostos para a sua aprovação. Por isso, na avaliação da área ocupada pela estrada de rodagem, se descontou a que deveria ser ocupada pela via pública local e exigida pelo arruamento do imóvel. Por outro lado, aquela inscrição se fêz sem prejuízo do direito do autor à indenização pelo réu e objeto mesmo de trato amigável, anteriormente. Portanto, cumpre a êste pagar àquele o seu justo valor. Aceitável o atribuído a essa área pelo perito desempatador. Aliás, considere-se que, na hipótese, com o empreendimento público, há uma grande valorização do remanescente, até então encravado, sem acesso regular, salvo por estrada de ferro, cuja estação mais próxima dista dêle cêrca de 3.000 metros. O MM. Juiz bem analisou os diferentes laudos e justificou, satisfatòriamente, a conclusão a que chegou, adotando o valor proposto pelo perito desempatador. Nesta parte a sentença deve ser mantida. A outra se refere à época desde quando devem ser contados os juros da mora. A respeito não se pode ter critério fixo. Se o bem estava sendo utilizado pelo proprietário, êles se impõem desde a ocupação. Porém, se não estava sendo aproveitado, embora tal fôsse possível, parece a contagem dos juros deve ser da data da inicial, quando ocorre reclamação pelo esbulho, e, principalmente, tendo em vista que vai receber o seu valor atual. Já que se trata de imóvel, cujo uso está em função da ocupação e melhoramento público conseqüente ou que se encontra em abandono, numa expectativa de valorização para, então, se lhe dar aproveitamento, os juros só devem ser computados do trânsito do julgado em definitivo. Êsses juros são compensatórios. Portanto, devem cobrir prejuízos reais sofridos pelo proprietário com a ocupação do imóvel. Se êles não eram utilizados e nem suscetíveis de aproveitamento até então, percebendo o valor atual, no qual reflexa-

mente já influi a eventualidade da obra pública, os juros só devem começar a fluir da sentença que, em última instância, fixa a indenização. Ante essas considerações, nega-se provimento ao recurso da autora, e dá-se, em parte, ao do réu, e de ofício, para o efeito de mandar contar os juros do trânsito em julgado da sentença, uma vez a autora não aufira do imóvel em causa qualquer renda, constituindo área bruta, sem qualquer exploração, e que se tornou utilizável pelo melhoramento público, dando-lhe rendoso aproveitamento. O imóvel encravado de quase nenhum valor, obteve pela obra pública extraordinário e especial benefício.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 16 de junho de 1959 — *Moura Bittencourt*, presidente — *O. A. Bandeira de Mello*, relator — *Sylvio Barbosa* — *Pedro Chaves*.