DESAPROPRIAÇÃO — JUROS

— Contam-se da avaliação os juros, quando não pedidos na desapropriação, desde a imissão de posse.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

José Medeiros *versus* Fazenda do Estado de São Paulo
Apelação cível nº 123.569 — Relator: Sr. Desembargador
ULYSSES DÓRIA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de apelação cível nº 123.569, da comarca de São Paulo, em que é recorrente o Juízo *ex officio*, sendo apelantes, reciprocamente apelados José Medeiros e a Fazenda do Estado: Acordam, em Quarta Câmara Civil do Tribunal de Justiça, pelo voto intermediário do relator dêste, dar provimento, em parte, ao recurso *ex officio* e ao apêlo da Fazenda estadual, e negar provimento ao recurso do expropriado, a fim de serem os juros contados a partir

da avaliação, mantida quanto ao mais a decisão apelada. O Desembargador sorteado dava provimento, em parte, ao apêlo do expropriado para aumentar a verba para honorários advocatícios, e ao apêlo do expropriante para a contagem dos juros a partir da avaliação. O Desembargador revisor negava provimento ao recurso do expropriado, e dava-o ao expropriante para reduzir a indenização e os honorários advocatícios e para se fazer a contagem dos juros a partir do trânsito em julgado, da decisão.

Trata-se da desapropriação de uma área de 4.823 m², situada em Vila Medeiros, nesta Capital.

Segundo o laudo apresentado pelo perito judicial, o valor da área expropriada deve ser fixado tomando-se por base o de Cr$ 1.700,00, tendo-se em vista a localização do imóvel, o tamanho da área em questão, e o valor dos terrenos vizinhos.

Examinando as conclusões do referido laudo, em confronto com os que foram apresentados pelos assistentes técnicos indicados pelas partes, impõe-se a aceitação do laudo do experto judicial.

Demonstrou o perito que imóveis semelhantes, como os relacionados à fls. foram oferecidos por preços que variavam de Cr$ 1.400,00 a Cr$ 2.000,00 o metro quadrado, de sorte que sua estimativa de Cr$ 1.700,00 foi perfeitamente razoável.

Esclareceu, também, que fêz a dedução nos valôres, referentes a ofertas à vista, e 40% nos valôres relativos a ofertas com prazo de pagamento superior a dois anos, assim como, também, considerou a influência de esquina, à razão de 10% sôbre o valor do lote interno.

O assistente técnico indicado pela expropriante, estimou a indenização em Cr$ 8.700.000,00 contra a estimativa do perito oficial, que foi de Cr$ 11.150.000,00.

O primeiro tomou por base, inicialmente, o valor de Cr$ 1.380,00 por metro quadrado, o qual arredondou para Cr$ 1.400,00, e depois para Cr$ 1.550,00 (fls.), justificando esta última elevação mediante a fixação do fundo padrão para quarenta metros — "para ficar comparável ao m. d. Perito Judicial".

A seguir, fêz o experto a seguinte afirmação: "O fator "o. 86" aplicado à fórmula de Berrini para um terreno de três frentes, é empírico. Consta do seu excelente livro, é usual a sua aplicação no nosso Forum. Justifica-se para acertar os acréscimos trazidos pelo *merger lines*, que tornam maior a proporção "frente para fundo".

No entanto, não chegou a nenhuma conclusão. Depois de afirmar que o fator "o. 86" aplicado à fórmula de Berrini, para um terreno de três frentes, é empírico, não demonstrou qual seria a forma de se obter o valor mais aproximado de um *quantum* hipotético que se pudesse fixar, tomando-se em consideração o fato de possuir a área expropriada três frentes, e de ser valorizado pela influência da localização em esquina.

O relator dêste tem entendido que os juros compensatórios se contam desde a imissão de posse, dado que, a partir dêsse momento, o expropriado perde o direito de utilização da coisa.

Contudo, no caso dos autos, a contestação se limitou a pedir a condenação da autora no pagamento do principal, juros, custas e honorários (fls.), não tendo sido alterado êsse pedido, com relação aos juros (fls.).

É verdade que a sentença os concedeu desde a imissão de posse, embora o expropriado não os houvesse pedido em audiência (fls.) ou no memorial de fls., então oferecido.

Nessas condições, adotou o relator, para o caso, a orientação admitida por vários julgados, no sentido de mandar contar os juros a partir da avaliação feita pelo perito judicial.

No que se refere aos honorários de advogado a sentença bem decidiu, tendo-se em vista o valor da indenização, e os serviços prestados com pleno êxito pelos advogados do expropriado.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 9 de março de 1964. — *Bandeira de Melo,* Presidente com voto. — *Ulysses Dória,* Relator designado. — *Azevedo Júnior,* vencido em parte, adotamos as demais conclusões do venerando acórdão, dêle divirjo *data venia,* sòmente quanto aos honorários advocatícios, pois dou provimento parcial ao apêlo do expropriado para elevar essa verba a 10% da condenação principal.