DESAPROPRIAÇÃO — RETROCESSÃO

— A retrocessão se resolve, segundo a lei, em indenização do prejuízo correspondente à diferença entre o valor atual e o recebido por motivo da desapropriação.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Termas de Lindóia e outra *versus* Luis Rogatto Sobrinho e outros

Apelação cível nº 151.320 — Relator: Sr. Desembargador BANDEIRA DE MELLO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de apelação cível nº 151.320, da comarca de São Paulo, em que é recorrente o Juizo *ex officio*, apelantes Termas de Lindóia S. A. e a Fazenda do Estado, sendo apelados os mesmos acima e Luiz Rogatto Sobrinho e outros: Acordam, em Quarta Câmara Civil do Tribunal de Justiça, quanto à carência da ação, negar provimento à apelação suscitada, contra o voto do Sr. Relator, e no mérito, dar provimento a todos os recursos, por votação unânime.

Ficou o relator vencido na preliminar, pois dava provimento ao recurso de ofício para julgar a autora carecedora da ação. Realmente, não utilizando o expropriante imóvel expropriado, e se dêle resolve dispor, deve oferecê-lo ao expropriado e pelo preço objeto da expropriação, *ex vi* do art. nº 1.150 do Código Civil. Acontece que a presente expropriação se fêz por escritura pública, uma vez que houve acôrdo sôbre o preço. Nessa escritura a autora não só transferiu o domínio à Fazenda Pública, como aduziu que esta poderia de então, livremente, dispor do bem expropriado (fls.). Ao contrário da douta maioria, entendeu o relator que essa cláusula envolvia renúncia expressa, embora em têrmos implícitos, ao direito de preempção ou preferência. Repelida essa preliminar de carência da ação, por unanimidade de votos deram provimento, em parte, ao apêlo da autora. A indenização a que tem direito é a correspondente à diferença entre o valor do imóvel por ocasião da execução da sentença e o que recebeu como indenização, por ocasião da desapropriação. Nisso se situa o seu prejuízo. Não cabe, observa-se de passagem, indenização por eventuais lucros cessantes, por não exploração do hotel, por exemplo. O art. 1.150 combinado com o art. 1.156 do Código Civil só confere ao expropriado o direito de haver as perdas e danos resultantes de não lhe ter sido ofertado o imóvel por preço igual ao da expropriação, e, ao contrário, vendê-lo a outro. E essas perdas e danos se cingem ao valor efetivo do imóvel, por ocasião da execução da sentença, se não fixado na própria ação, deduzida a importância anteriormente recebida como pagamento, na expropriação. Impossível a retrocessão do imóvel, porquanto tal instituto, acolhido no Direito pátrio pelo Decreto nº 4.956, de 1903, foi substituído pelo da preempção, *ex vi* do art. 1.150 do Código Civil. Quanto aos honorários advocatícios, procede o pedido de elevação da percentagem para 20% sôbre a condenação, limitado, entretanto, ao valor da causa.

Deu-se, outrossim, provimento ao recurso de ofício e ao da Fazenda do Estado para estabelecer-se que o pagamento das custas será pago por ambas as partes, em proporção. Tal ocorre porque a autora não se conformou com o decisório de primeira instância e recorreu dessa decisão.

São Paulo, 24 de fevereiro de 1966. — *Bandeira de Melo*, Presidente e Relator vencido na preliminar. — *Marcos Nogueira Garcez*. — *Virgilio Manente*.

*

RELATÓRIO

Trata-se de ação proposa pela autora, ex-proprietária do imóvel expropriado,

com base no art. 1.150 do Código Civil, contra os réus, Fazenda do Estado e compromissários-compradores dêsse imóvel, por aquêle desapropriado da autora. O MM. Juiz julgou procedente em parte a ação. Recorreu de ofício. Condenou a ré, Fazendo Estado, a pagar perdas e danos, conforme apurados em execução, fixado o valor do imóvel à data da inicial desta ação, inclusive lucros cessantes, custas e despesas judiciais juros da mora e honorários advocatícios, na base de 10% sôbre o valor dado à causa, ou seja, sôbre ..... Cr$ 50.000.000. Inconformada, ambas as partes apelaram. Pleiteia a Fazenda do Estado a improcedência da ação, pois o edital de concorrência para venda do imóvel equivaleu a ato de oferta do imóvel à autora, nos têrmos do texto invocado do Código Civil. Pretende a autora lhe caber o direito à retrocessão do imóvel, decretada nula a escritura de compromisso supra referida. Mas mesmo tal se não admita, entende o valor do imóvel não pode ser o da data da inicial, mas o que se apurar por ocasião da liquidação da sentença em execução. Por outro lado, propugna pela elevação dos honorários para 20% sôbre o valor do total da indenização que venha a ser apurada. Processados regularmente, os recursos se acham em têrmos de julgamento. É o relatório.

São Paulo. 11 de janeiro de 1966. — *Bandeira de Melo.*