DESAPROPRIAÇÃO — CÁLCULO DE INDENIZAÇÃO

— O perito, nas desapropriações deve apurar o valor do mercado, capaz de proporcionar ao expropriado quantia suficiente para aquisição ou edificação de outro imóvel equivalente.

TRIBUNAL DE ALÇADA DE SÃO PAULO

Antônio Mendes Monteiro e sua mulher e Municipalidade de São Paulo
versus os mesmos
Recurso *ex officio* n.º 136.837 — Relator: Sr. Ministro
ANICETO ALIENDE

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de apelação n.º 136.837, da comarca de São Paulo, em que é recorrente o Juízo *ex officio*, sendo apelantes e recìprocamente apelados Antônio Mendes Monteiro e sua mulher e a Municipalidade de São Paulo: acordam, em Sétima Câmara do Tribunal de Alçada Civil, por votação unânime, adotado o relatório de fls., como parte integrante dêste, negar provimento a todos os recursos. Custas como de direito.

1. À sentença que julgou procedente a presente expropriatória fixando a indenização devida por imóvel localizado no R. Iguatemi em Cr$ 375.000,00, com juros a partir da imissão, honorários advocatícios de 5% sôbre a diferença entre a oferta de Cr$ 360.164,00 e a condenação, despesas processuais a cargo da expropriante, opõem os litigantes pedidos de reforma parcial. A Municipalidade quer a redução da indenização e proporcionalização das custas. Os expropriados reclamam o aumento da indenização, impugnando os valôres atribuídos à construção, e pleiteando especìficamente verbas de taxa de incorporação de valor em marcha, e ressarcimento de perdas de rendimentos que o imóvel alugado produzia.

2. Os recursos interpostos, inclusive o de ofício, não podem lograr acolhida, impondo-se a confirmação da sentença impugnada, por seus fundamentos e pelas considerações a seguir aduzidas.

Na apuração do valor do terreno o laudo do perito judicial, acolhido pelo Juiz, estribou-se em transações e ofertas, em número de 10, convenientemente tratadas, com a transposição e atualização dos seus elementos. Para atender à composição de justo preço, teve o perito que efetuar o remanejamento do índice local, de 50 para 65, chegando a resultado pràticamente equivalente ao do proposto pela comissão de engenheiros nomeados, em uma das Varas Privativas da Capital, para exame do Projeto Iguatemi. Na estimativa do valor da construção ateve-se o perito ao conhecido trabalho do engenheiro Ruy Canteiro, com a devida atualização. E tal critério tem sido o normalmente utilizado nas desapropriações nesta Capital, com resultados satisfatórios. A discordância da Municipalidade, em tal passo, restringe-se à impugnação, inacolhível, do remanejamento do índice do local. E o apêlo dos expropriados reclama a inclusão de parcelas que foram acertadamente repelidas.

3. A primeira de tais parcelas é a referente à taxa de incorporação, que o próprio perito judicial concedia, na base de 5%. Mas o acréscimo foi dado porque a construção engloba algumas unidades, suscetíveis, em princípio, de

repartição condonimial. A realidade, porém, é a de que o imóvel expropriado não é nenhum condomínio; e não há razão para o acréscimo de uma taxa de incorporação que remuneraria gasto inexistente em sua edificação. Nem de se estabelecer a suposição de que os expropriados, na utilização do preço, irão recorrer, no futuro, à incorporação de um nôvo edifício.

4. A segunda das parcelas refere-se ao "going value", ou "valor em marcha", ou ainda "vantagem da coisa feita".

A verba a tal título tem sido concedida ou negada sob o color de argumentos simplistas, ou sob o amparo de critérios puramente teóricos. No campo da pura especulação intelectual, realmente a soma do valor do terreno com a do custo de reprodução das benfeitorias não alcança o valor de mercado de um imóvel: porque, com a simples junção das parcelas, se exclui a vantagem da coisa feita, ou seja, o sobrevalor decorrente das condições de pronto uso do prédio já construído.

Ocorre, entretanto, que nas avaliações em desapropriatórios, o perito não se olvida do seu fundamental objetivo, que é o de apurar montante condizente com o valor de mercado, a fim de que se possa conceder ao expropriado a quantia necessária e suficiente para que com ela se adquira ou se edifique imóvel equivalente.

No caso em exame, *verbi gratia*, a fixação do valor final do imóvel foi dada pelo perito em resposta a quesito que dêle indagava qual o referido valor, atendendo "ao preço de aquisição e interêsse que dêle aufere o proprietário; à sua situação, estado de conservação e segurança; ao valor venal dos da mesma espécie, nos últimos 5 anos".

Ora, no laudo que consigna o valor de um imóvel, apreciado sob todos os ângulos válidos, não há como entrever-se, em princípio, a omissão da "vantagem da coisa feita". O que se avalia é um prédio existente, com as suas características específicas.

Os processos técnicos de apuração do valor são apenas meios subsidiários para se alcançar o objetivo em vista. Como inexiste a possibilidade material de apuração de um valor rígido, matemático, para o custo do terreno ou das benfeitorias, as operações técnicas dos vistores seguem critérios de pesquisas que evitam o arbítrio, ou as estimativas por razões subjetivas. No manuseio dos dados, todavia, são feitas adaptações e concessões que buscam ajustar os resultados ao objetivo final de fixação de *justo valor* do imóvel. Atualizações e remanejamento de índices, adoção dêste ou daquele valor, como ponto de partida, entre os extremos dos custos de reprodução — são expedientes de que se utiliza o perito para ajustar o montante obtido pela soma terreno + construção ao desiderato último de obtenção do *justo valor*.

Volvendo-se ao caso concreto: a estimativa do perito judicial refere-se ao imóvel existente, com todos os seus fatôres de valia econômica; e sòmente se existissem valôres imutáveis para o terreno e custo de reprodução é que se poderia exigir o arbitramento de uma taxa, a acrescer a êsses dois valôres. Desde que ao perito se faculta uma série de opções, no valor que apura, adaptando os dados colhidos ao caso concreto, incluído fica o valor da coisa feita. E só demonstração segura de que o valor estimado não se concilia com o valor de mercado, é que permitiria a rejeição do laudo. Não a simples pretensão de ressarcimento autônomo de uma parcela já incluída no montante global da indenização.

5. Quanto à perda de rendimentos, é de se considerar, como assentado por orientação jurisprudencial tranqüila, que o poder de expropriar implica no de fazer cessar a renda que o imóvel vinha produzindo. O montante que o expropriado recebe, como preço, passa a produzir renda também, muita vez

superior à que vinha auferindo, se convenientemente aplicado em fundos mobiliários. O drama que a desapropriação tem representado, nos centros urbanos, vincula-se, quase sempre, às hipóteses de expropriação da casa de moradia própria, e não àquelas de imóveis destinados à produção de renda.

6. No tocante à verba advocatícia, a taxa arbitrada, de 5%, representa remuneração condigna para o profissional. Produz ela, na espécie, honorários de mais de Cr$ 15.000,00, em ação desvestida de maior complexidade, restrita apenas ao acertamento do preço do imóvel expropriado.

7. As despesas processuais (isenta a expropriante do pagamento das custas devidas ao Estado), correm à conta da Municipalidade. Os expropriados não reclamaram na contestação, quantia certa ou verba de que tenham decaído. E a não-concessão de parcelas, para as quais se acenou em decorrência dos laudos oferecidos, no curso da ação, não representa sucumbência. Influi apenas nas custas do recurso.

Participaram do julgamento os Juízes Vieira de Souza, Revisor, e Marzagão Barbuto.

São Paulo, 12 de março de 1970. — *Aniceto Aliende*, Presidente e Relator.