DESAPROPRIAÇÃO — CÁLCULO DA INDENIZAÇÃO

— A valorização de área remanescente deve ser computada no cálculo da indenização, devida pela desapropriação, desde que especificada.

TRIBUNAL DE ALÇADA SÃO PAULO

Municipalidade de São Paulo *versus* Elísio Prudente do Amaral e outros
Apelação cível n.º 136.195 — Relator: Sr. Juiz
ANDRADE VILHENA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível n.º 136.195, da comarca de São Paulo, em que é recorrente Juízo *ex officio*, apelante Municipalidade de São Paulo, sendo apelados Elísio Prudente do Amaral e outros e Paulo Prudente do Amaral e outros: Acordam, em Sexta Câmara do Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, integrado neste o relatório de fls., e por votação unânime, dar provimento a ambos os recursos, nos termos abaixo, declarando, ademais, *ex officio*, a incidência da correção monetária. Custas, como de lei.

A Prefeitura Municipal de São Paulo, em seu plano de urbanização, necessitou prolongar a A. Visconde de Parnaíba, em linha mais ou menos paralela e próxima à Av. Celso Garcia.

Para isso desapropriou, do imóvel ora em questão, pertencente aos apelados, uma área de aproximadamente 350m2. Essa área se encerra em um quadrilátero de mais ou menos 22m de lado, por 16m de outro.

O terreno, em seu todo, mede, no sentido da largura, mais ou menos aqueles mesmos 22m, por 220m no sentido de seu comprimento. O seccionamento, com a desapropriação, deu-se no último terço desse comprimento, a contar de sua frente para a Av. Celso Garcia.

Assim, tendo-se em vista os dois pedaços de remanescente, o primitivo lote dos expropriados desdobrou-se em dois outros, desde que se divida ao meio o remanescente maior, ou em dois outros, quando se não divida. E, nessas duas hipóteses, ganharam os apelados mais duas frentes, além da que tinham para a Av. Celso Garcia, ambas para o prolongamento da referida R. Visconde de Parnaíba. Para melhor aclaramento da situação, tanto a nova como a antiga, basta que se examine o croqui de fls.

Discutiu-se, por isso, nos autos, se se devia, ou não, aplicar à espécie o método denominado *long and short*, para a avaliação e cálculo da necessária indenização pela expropriação.

O MM. Juiz entendeu que não era adequado uso de tal método, e sim o do denominado critério do metro quadrado. Fixou a indenização, por isso, em Cr$ 130.000,00, pelo cálculo simples do valor de quantos metros quadrados efetivamente desapropriados.

A apelação da Municipalidade tem por fim justamente repudiar a aplicação daquele critério, e, pela adoção de outro, obter a fixação da indenização tão só quanto às despesas necessárias à adequação do terreno às novas frentes, tal como constou do laudo do perito oficial, combatido pelo do vistor dos expropriados.

E merece vingar essa inconformidade.

O fundamento em que se louvou a bem lançada decisão recorrida atinha-se à destinação industrial do terreno, em sua integridade, ajustada às características do local em que se situa.

Tais características, todavia, não são, assim, tão absolutas na região, mas apenas integrativas de seu aspecto realmente misto, como se vê do laudo do perito oficial.

E, de outro lado, ainda que a região se caracterizasse como estritamente industrial, o próprio terreno, em seu todo, dado o seu alongado comprimento, iguais os lados e paralelos, relativamente à pequena e constante largura, perdia em utilidade para aquela específica finalidade.

Inegavelmente, pois, o seccionamento pela desapropriação trouxe à propriedade dos apelados indubitável benefício, abrindo-lhe novas perspectivas de uso, quer industrialmente, quer para o comércio ou residência.

E tal benefício lhes é peculiar, específico, e não geral a todos os proprietários, pois decorre da específica situação do terreno.

Ora, a mais valia resultante da desapriação só não se computa no cálculo da *justa* indenização quando é geral. Não quando é específico, como no caso.

E nem há de cogitar-se, para a feitura desse cálculo, do instituto civil da compensação, pois, de fato, não é de compensação que se cuidaria, como pareceu à sentença (fls., fundada, aliás, *in Julgados do Tribunal de Alçada* v. 5.º, p. 285, que, todavia, excepciona de sua conclusão hipótese exatamente igual à dos presentes autos, à p. 286), mas de simples apuração do *quantum* realmente devido, que, por ser nenhum, se oferece simbolicamente.

No caso dos autos demonstrou o perito oficial, em seu laudo, que o remanescente, dividido em três lotes, ante a nova frente ganha com a abertura da outra via pública, ganhou especificamente em valorização. É o que se vê, com os detalhes incontornáveis, de folhas.

Assim, a oferta contida na inicial havia de prevalecer, acrescida da quantia de Cr$ 3.702,00, relativa às obras obrigatórias, para adequação do terreno às posturas municipais.

Eis por que se dá provimento a ambos os recursos, o necessário e o voluntário, para reduzir a indenização principal à quantia de Cr$ 3.702,01, fixados os honorários em Cr$ 700,00 e declarada a incidência da correção monetária, por já ocorrer a hipótese legal.

Tmoram parte no julgamento os Juízes Paula Bueno, Revisor, e Pinheiro Franco.

São Paulo, 4 de março de 1971. *Alves Barbosa*, Presidente. *Andrade Vilhena*, Relator.