DESAPROPRIAÇÃO — IMISSÃO NA POSSE — LUCROS CESSANTES

— Os lucros cessantes podem ser concedidos na própria ação de desapropriação, desde que efetivos, independente da propositura da nova demanda.

TRIBUNAL DE ALÇADA DE SÃO PAULO

Francisco Bonsaver e Municipalidade de São Paulo *versus* os mesmos
Autos de apelação n.º 167.019 — Relator: Sr. Juiz
CAMPOS GOUVÊA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutides estes autos de apelação n.º 167.019, da comarca de São Paulo, em que são recorrente o Juízo de Direito da 2.ª Vara Privativa dos Feitos da Fazenda Municipal, *ex officio*, e apelantes e reciprocamente apelados, Francisco Bonsaver e Municipalidade de São Paulo: Acordam em sessão da Quarta Câmara do Tribunal de Alçada Civil, por

votação unânime, adotado o relatório de fls., como parte integrante deste, em dar provimento, em parte, ao apelo do expropriado e negar provimento aos demais recursos.

A sentença está muito bem fundamentada quanto ao justo valor da coisa, objeto do ato expropriatório. Os argumentos expendidos pelo perito judicial, em seu laudo, aceito, posteriormente complementado pelos esclarecimentos, de fls., dos autos, mostram não se justificar a pretendida redução pelo valor do terreno. Adotar-se idêntico valor, ainda que atualizado, correspondente ao atribuído ao imóvel vizinho, seria negar ao expropriado o direito à justa indenização quando se sabe que se cuida de valor isolado, comparativamente com os consignados em laudos judiciais, relativos a outras ações desapropriatórias, cujas sentenças foram confirmadas em grau de recurso. O valor unitário, de Cr$ 91,15, não reflete, como acentuou aquele louvado, o "real valor do metro quadrado do local *sub judice*". A decisão recorrida merece, porém, reparo, no tocante a algumas verbas. Os lucros cessantes, ao contrário do entendimento do julgador, podem ser pleiteados em ação de desapropriação, independentemente de ação própria. A respeito, ensina M. Seabra Fagundes que: "Os lucros cessantes devem ser sempre indenizados. Mas para tal é preciso que sejam efetivos e não prováveis, problemáticos, apenas possíveis" (*Da desapropriação no Direito Brasileiro*. ed. 1949. p. 344). Logo adiante, esclarece também o mesmo jurista, que: "Tendo havido imissão provisória na posse, dos lucros cessantes — as rendas, por exemplo, se alugado o imóvel — correm desde a data do cumprimento do mandado". Nem se compreende — diz ele — "que, perdido uso e gozo da coisa, logo ao início da ação, ficasse o proprietário privado de compensação correspondente" (ob. cit., p. 368). Na espécie, o expropriado preenche os aludidos requisitos, uma vez que, anteriormente ao ato expropriatório, celebrou, com terceiro, na qualidade de locador, contrato de locação, em plena vigência quando da imissão de posse da expropriante no imóvel. Deixou, assim, de auferir a renda, mensal, de Cr$ 200,00, com que completava os reduzidos proventos da sua aposentadoria, como gráfico, para a manutenção própria e da família. É justo, pois, seja ressarcido desse prejuízo, na própria ação desapropriatória, onde já existem os indispensáveis elementos, independentemente da propositura de nova demanda. O princípio da economia processual recomenda essa solução. No que concerne às custas o expropriado sofreu condenação ao pagamento da respectiva metade únicamente em razão de haver decaído, parcialmente, dos honorários de advogado. Não havia, entretanto, motivo para tal condenação. É que se tem entendido não ocorrer sucumbência quando o interessado decai da verba advocatícia, visto ficar esta última a critério exclusivo do julgador que deverá arbitrá-la, com moderação, não obstante seja maior a pretensão das partes. No caso, em exame, a importância de Cr$ 1.416,18, que representa a porcentagem de 6%, sobre a diferença entre a oferta e a indenização, não remunera, entretanto, condignamente, o trabalho do ilustre advogado, considerados os vários fatores indispensáveis ao respectivo arbitramento, especialmente a baixa oferta pela coisa expropriada. Deve, por isso, ser aumentada para a porcentagem de 10%.

Por essas razões, negam provimento aos recursos oficial e da expropriante e dão provimento, parcial, à apelação do expropriado Francisco Bonsaver, para conceder-lhe os lucros cessantes pleiteados, à razão de Cr$ 200,00 mensais, a partir da imissão de posse até o efetivo pagamento do preço, aumentar os honorários de advogado, à taxa de 10% sobre a mencionada diferença, e cancelar, também, sua condenação nas custas que ficarão, assim, a cargo exclusivo, da expropriante, salvo as de-

vidas ao Estado, de que goza de isenção, por força de lei, mantida, quanto ao mais, por seus fundamentos, a decisão recorrida. Custas na forma da lei.

Participou do julgamento o Juiz Batalha de Camargo, Revisor.

São Paulo, 6 de outubro de 1971. Gonçalves Santana, Presidente com voto. Campos Gouvêa, Relator.