DESAPROPRIAÇÃO — VALOR DA INDENIZAÇÃO

— A valorização do imóvel, resultante de obra pública, não pode ser compensada com o preço da indenização devida ao expropriado; o remédio, em tais casos, é a cobrança da contribuição de melhoria, distribuída entre todos os proprietários.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Espólio de Praxedes Lopes de Menezes *versus* Estado da Bahia
Recurso extraordinário n.º 72.950 — Relator: Sr. Ministro
LUIZ GALLOTTI

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos de RE n.º 72.950, da Bahia, em que é recorrente o Espólio de Praxedes Lopes de Menezes e recorrido o estado da Bahia, decide a Primeira Turma do Supremo Tribunal Federal conhecer do recurso e dar-lhe provimento, unanimemente, de acordo com as notas juntas.

Brasília, 2 de junho de 1972. *Luiz Gallotti*, Presidente e Relator.

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Luiz Gallotti: Trata-se de desapropriação.

A sentença, de 15.3.69, está assim fundamentada (fls. 114-7):

"2. O decreto de desapropriação refere-se a um imóvel constituído de uma casa e de um terreno com área aproximada de 10.000m2, que, na verdade, mede 9.894,81m2.

Esse terreno iria transformar-se no loteamento Jardim Labatu, cujos lotes seriam vendidos para construção de prédios residenciais.

Dada a natureza dessa destinação, não se pode levar em conta, para efeito do cálculo da respectiva indenização, a casa residencial, estragada, nem as árvores frutíferas ali existentes, pois elas seriam sacrificadas com a divisão da gleba em lotes, com a abertura de uma via pública em prolongamento da Rua Teodoro Sampaio e com a instalação dos serviços de água, esgoto, luz elétrica, etc.

Há que se considerar, portanto, a área limpa, como se nela nada houvesse. Mas ela toda, todo o terreno expropriado, aquele em que recaiu a imissão provisória (fls. 25), e não somente a parte relativa aos 21 lotes, isto é, 8.095,01m2, abstraídos os 1.799,80m2 destinados ao prolongamento da Rua Teodoro Sampaio, embora seja essa a opinião do perito do Juízo e do assistente do perito do expropriante (fls. 47 e 97).

O loteamento da gleba estava longe de ser executado, quando houve a expropriação, encontrando-se aprovada apenas a sugestão da respectiva planta (fls. 35), e nos primeiros entendimentos a forma como os lotes seriam postos à venda através de uma empresa especializada desta capital (fls. 37), faltando, o que é importante no caso, o registro do empreendimento no cartório de imóveis competente.

Vê-se, pois, que a expropriação ultrapassou a área correspondente aos 21 lotes — aquela que o expropriante quer indenizar — alcançando a outra que seria destinada à abertura de uma via pública, se o loteamento se concretizasse.

Para se demonstrar a sem razão do expropriante, imagine-se, por exemplo, que se ele quisesse abrir uma rua naquele local, e não erguer um prédio, teria, forçosamente, que pagar ao proprietário um determinado e justo preço, como legal e comumente o faz em casos semelhantes.

Ora, para que a desapropriação abrangesse somente os 21 lotes, necessário seria que estes estivessem expostos à venda, cum-

pridos os requisitos legais indispensáveis ao empreendimento, inclusive, como já se disse, o de sua inscrição no competente cartório do registro de imóveis.

Conseqüentemente, não sendo essa a hipótese dos autos, o que se expropriou foi toda a gleba, a que está bem especificada no citado Decreto n.º 20.276, cuja área, descrita no pedido de fls. 2 e na perícia judicial, representa 9.894,81m2.

3. Os dois únicos elementos que podem ser trazidos à consideração para se encontrar um preço justo se relacionam com a situação do imóvel e com o valor venal dos bens da mesma espécie nos últimos cinco anos, sendo certo que, no primeiro caso, está localizado em zona quase central e de fácil acesso.

Com referência ao segundo elemento, é incorreto fixá-lo, tendo em vista apenas o atual mercado imobiliário, também inflacionado pelas inúmeras obras públicas ora em execução neste município. É preciso que se recue no tempo, até uns dois anos, quando o valor dos imóveis nesta capital não atingia nem a metade do preço hoje corrente.

Dessa forma, o limite mínimo do valor encontrado para o bem expropriado não pode ser o do laudo de fls. 92 — NCr$ 70,00 o metro quadrado — pois não corresponde à média do valor nos últimos cinco anos.

A média desse cálculo, parece-me, é aquela encontrada pelo perito do Juízo, e pelo assistente técnico do expropriante, com o que concordo, feita a retificação determinada no item 2 desta sentença.

Em vista do exposto, fixo a indenização na importância de quinhentos e cinqüenta e quatro mil cento e nove cruzeiros novos e trinta e seis centavos (Cr$ 554.109,36), que corresponde a 9.894,81m2 à razão de cinqüenta e seis cruzeiros novos (NCr$ 56,00), a unidade, e condeno o expropriante a pagar honorários de advogado na base de 15% sobre o valor da diferença entre o preço oferecido e o ora arbitrado, na qual devem incidir juros legais contados da data da imissão até à da avaliação, e correção monetária daí em diante, apenas."

Ambas as partes apelaram.

E o acórdão de fls. 163 deu provimento ao recurso do expropriado, tão só para determinar que a correção monetária abranja a parcela não levantada do depósito inicialmente feito pelo Estado, confirmando no mais a sentença (*lê*).

Recurso extraordinário do expropriado (alíneas *a* e *d*) foi indeferido, mas houve agravo e fiz subir o recurso, para melhor exame.

A Procuradoria-Geral opina que se não conheça do recurso.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Luiz Gallotti (Presidente e Relator): A sentença confirmada entendeu que não deveria fixar a indenização com base no valor atual do mercado imobiliário, inflacionado por inúmeras obras públicas em execução, e que, assim, era preciso recuar no tempo, até uns dois anos, quando o valor dos imóveis na capital baiana não atingia nem a metade do preço hoje corrente (fls. 116).

Por isso, não admitiu o valor mínimo constante do laudo de fls. 92 (Cr$ 70,00 por metro quadrado), não aceito, aliás, pelo expropriado, que pleiteou, no mínimo, Cr$ 90,00 por metro quadrado (fls. 107v.) por não corresponder aquele valor, no entender da sentença, à média dos últimos cinco anos. E adotou o juiz o valor estimado pelos peritos seu e do expropriante (Cr$ 56,00 por metro quadrado — fls. 117).

Ora, não se trata de reexame da prova, como pareceu à douta Procuradoria-Geral, e, sim, do critério legal, e mesmo constitucional, regulador da indenização devida ao expropriado.

O que o recorrente pleiteia (fls. 179v.) é que se reforme o acórdão, na parte em que, confirmando a sentença, lhe endossou erros de direito, seja quando atribuiu ao imóvel valor anterior à data da desapropriação, seja quando entendeu que não se poderia beneficiar o expropriado com valorização decorrente de obras públicas.

E o recorrente cita, quanto aos dois pontos, acórdãos divergentes do Supremo Tribunal, sendo que, no tocante ao segundo, este, de que foi relator o eminente Ministro Oswaldo Trigueiro (fls. 166v.-167):

"... a plus valia ... decorrente de obra pública ... não pode ser compensada com o preço da indenização. O poder desapropriante, em tal caso, dispõe do recurso à contribuição de melhoria, que se distribuirá equitativamente entre todos os proprietários." (RE n.º 24.815 — Rel., Ministro Oswaldo Trigueiro: *RTJ*, 41/57).

Nesse mesmo sentido, já proferi voto, que se tornou vencedor, no Tribunal Pleno.

Assim, conheço do recurso e lhe deu provimento.

EXTRATO DA ATA

RE n.º 72.950 — BA — Rel., Ministro Luiz Gallotti. Recte., Praxedes Lopes Menezes (Espólio) (Adv., Josapha Marinho). Recdo., Estado da Bahia (Adv., Dylson Dória).

Decisão: Conhecido e provido. Unânime. Falaram, pelo recorrente, o Dr. Josaphat Marinho, e, pelo recorrido, o Dr. Pedro Gordilho.

Presidência do Sr. Ministro Luiz Gallotti. Presentes à sessão os Senhores Amaral Santos, Djaci Falcão, Oswaldo Trigueiro e o Dr. Oscar Corrêa Pina, Procurador-Geral da República, substituto. Licenciado, o Sr. Ministro Barros Monteiro.