DESAPROPRIAÇÃO — CÁLCULO DE INDENIZAÇÃO — JUROS DO CAPITAL APLICADO NA OBRA

— Em princípio é admissível o cômputo, no cálculo da indenização, dos juros relativos às aplicações sucessivas de dinheiro no curso da obra, se naquela foram somados estritamente os custos de materiais, terreno e serviços.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Jorge Alpheo Marrach e sua mulher *versus* Municipalidade de São Paulo
Recurso extraordinário n.º 76.735 — Relator: Sr. Ministro

ALIOMAR BALEEIRO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Primeira Turma do Supremo Tribunal Federal, na conformidade da ata do julgamento e das notas taquigráficas, por unanimidade de votos, não conhecer do recurso.

Brasília, 21 de setembro de 1973. *Oswaldo Trigueiro,* Presidente. *Aliomar Baleeiro,* Relator.

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Aliomar Baleeiro: Trata-se de desapropriação julgada procedente sem computar-se no cálculo da indenização

a chamada "vantagem da coisa feita". Para isso, o v. Acórdão de fls 472-475 da 8.ª Câmara Civil do eg. Tribunal de Alçada fundou-se em que:

"1 — A denominada "vantagem da coisa feita", ou "valor em marcha" (*going value*) consistiria numa terceira parcela do custo de um imóvel, acrescida às outras duas: custo do terreno e custo do dinheiro empatado durante o tempo de construção do imóvel sem proporcionar renda. Trata-se de critério alienígena, não adaptável ao nosso direito. O que se faz mister, em tema de desapropriação é que o expropriado receba o justo preço da coisa para que se realize a justa indenização, conforme princípio constitucional. Na avaliação dos imóveis, adotado este ou aquele critério, esta ou aquela fórmula, o que se busca é esse justo valor. Na hipótese dos autos, com referência às benfeitorias, levou em conta o perito judicial em seu laudo as "Normas Gerais para Avaliação" elaboradas pela Comissão de Peritos. Adotou para o caso o valor máximo para o metro quadrado de construção, atento às características do imóvel, fazendo a incidência do fator de atualização e do fator de obsolência acolhida, na sentença, a crítica do assistente dos réus quanto a correção do índice. Parece evidente que tanto as normas gerais, na fixação dos valores unitários, como os peritos, na elaboração de seus trabalhos, ao procederem à avaliação de um prédio, pelo valor unitário da construção, levam em conta, como natural, tratar-se de obra feita, acabada. Busca-se o valor atual do imóvel pelo qual deverá ser o proprietário indenizado. Inexiste local, assim, para que se acresça mais uma verba, a título de "valor em marcha", ou "vantagem da coisa feita". Aliás, o critério "do metro quadrado" adotado nos laudos, foi o defendido pelos expropriados, em sua contestação." (fls. 472-473).

2. Os expropriados, então, interpõem recurso extraordinário, pelas letras *a* e *d*, alegando que o v. Acórdão recorrido infringiu o conceito constitucional da justa indenização e dissentiu da jurisprudência dos Tribunais, dentre outros, o do STF, *in* Ag n.º 19.566, *Da Desapropriação no STF*, Jardel Noronha, I, 1967, p. 142; RE n.º 19.992, *D.J.* 22.10.56, p. 1.894; RE n.º 48.127, *R.T.J.* 3/557, *R.D.A.* 58/207; RE n.º 40.460, *in Teoria e Prática da Desapropriação*, de Roberto Barcellos de Magalhães, p. 170; RE n.º 21.374 (*in* op. cit., p. 178); Ag n.º 24.995, *R.T.* 333/586; Ag n.º 25.279, *Ementário* 487, de Jardel Noronha e outro; e acórdãos da Segunda Turma, *in R.D.A.* 61/155 e da Terceira Turma, *R.D.A.* 33/229 (fls. 476-487).

3. O recurso subiu por força do Ag n.º 76.735, que reformou o r. despacho de indeferimento do em. Desembargador-Presidente Sylvio do Amaral.

4. O Dr. Fernando Dantas, pela Procuradoria-Geral da República, opina pelo não conhecimento ou não provimento, argumentando, às fls. 519-520:

"No que pese ao esforço do recorrente (fls. 477) em demonstrar a viabilidade do recurso para acrescer-se à indenização a parcela chamada de vantagem da coisa feita", estamos em que essa discussão se perde no campo da matéria de fato, insuscetível de pretendido exame extraordinário.

Na verdade, sobre o tema se houve corretamente a v. decisão recorrida (fls. 472), ao expressar que, independentemente de fórmula, a avaliação atendeu o procurado justo valor do imóvel, atualizado segundo a circunstância de tratar-se de "obra feita". Ora, evidência dessa ordem repele a incidência do critério advogado pelo recurso, posto que o chamado "valor em marcha" só havia de merecer consideração destacada quando a avaliação houvesse ficado nos primitivos valores unitários representados pelo custo do terreno e da construção, alheia aos índices de atualização que necessariamente abrangem o fato de tratar-se de "coisa feita". Vê-se assim que, justamente por não estar a avaliação sujeita a critérios rígidos, é que não constitui matéria de direito, mas de puro fato, o rejeitar-se a

adoção desse ou daquele fator isoladamente, quando implicitamente já foi globalizado no encontro do *valor atual do imóvel,* elemento apto à demonstração do justo preço, a que alude o comando constitucional pertinente."

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Aliomar Baleeiro (Relator) : I. Não sou infenso a que se compute na estimativa de um imóvel recém-acabado — isso que os anúncios dos corretores chamam de de "1.ª locação" ou "1.ª ocupação" — *o going value,* representado pelos juros reais do capital gradativamente aplicado no terreno, nos materiais e nos serviços (mão-de-obra e serviços técnicos).

Mas esse método só se pode utilizar se a estimação se realizou pelo custo histórico da construção, ou seja, a soma daquelas parcelas de terreno, materiais e serviços, porque, nesse caso, a indenização não seria completa sem o custo do dinheiro não remunerado ao longo tempo, já que a edificação, da planta e licença até o *habite-se,* pode consumir cerca de dois anos, dependendo das circunstâncias.

Esse cálculo, afinal, não é imitação peregrina, como diz o v. Acórdão, mas razoável entendimento de que a indenização deve ser uma quantia que lhe permita obter coisa igual à que lhe foi tomada pelo estado. Nenhuma empresa deixa de computar os juros se a realização do cometimento se prolonga por um, dois ou mais anos. Nem um edifício pronto vale apenas o que nele foi gasto em terreno, materiais e serviços.

Um edifício pronto é como uma empresa em pleno e próspero funcionamento, aquilo que os americanos chamam de *going concern,* e vale mais do que uma empresa ainda em organização e instalação, que gasta pesadamente em capital e não aufere lucros nessa fase.

II. Mas, no caso concreto, segundo afirma o v. Acórdão, foi buscado o *valor atual* do imóvel, corrigido pela depreciação correspondente à sua idade e uso, como salienta a Procuradoria-Geral da República. Entende-se que o *valor* atual considerou todos aqueles elementos, pois considerou o edifício pronto, muito embora os Recorrentes aleguem que o perito teria declarado que não adicionara a "vantagem da coisa já feita", porque reputara isso matéria de Direito, a ser apreciada pelo juiz. O reexame dessa circunstância transpõe as bordas do recurso extraordinário.

III. Por outro lado, o v. Acórdão, excluindo o *going value,* ficou dentro da área da interpretação razoável, talvez não a melhor, da *Súmula* 400, pois nehum dispositivo de lei determina a inclusão do "valor em marcha". Então, inexiste negação de vigência a dispositivo federal específico.

IV. Finalmente, o dissídio não está comprovado, pois, segundo a *Súmula* 291, os padrões deveriam versar casos em idênticas circunstâncias, isto é, nos quais se houvesse acolhido o *going value* num edifício que não era recém-acabado, como não é o destes autos.

V. Não conheço, por isso, do recurso extraordinário, com a reserva de que, em princípio, admito o cômputo dos juros relativos às aplicações sucessivas de dinheiro no curso da obra, se no cálculo do valor foram somados estritamente os custos de materiais, terreno e serviços.

EXTRATO DA ATA

RE n.º 76.735 — SP — Rel., Ministro Aliomar Baleeiro. Rectes., Jorge Alpheo Marrach e sua mulher (Advs., Mário Brenno Pileggi e outros). Recda., Prefeitura Municipal de São Paulo (Adv., José Fernandes Bertola).

Decisão: Não conhecido. Unânime.

Presidência do Sr. Ministro Oswaldo Trigueiro. Presentes à sessão os Srs. Ministros Aliomar Baleeiro, Djaci Falcão, Rodrigues Alckmim, e o Doutor Oscar Corrêa Pina, Procurador-Geral da República, substituto. Ausente, licenciado, o Sr. Ministro Luiz Gallotti, Presidente.