— O chamado valor em marcha é o elemento que constitui o fator econômico mais ponderável de uma empresa em condições de desenvolvimento capaz de produzir lucro.

TRIBUNAL DE ALÇADA DE SÃO PAULO

Espólio de Rubens Silva e Municipalidade de São Paulo
Apelação n.º 6.160 — Relator: Sr. Juiz
MAÉRCIO SAMPAIO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação n.º 6.160 da comarca de São Paulo, em que é recorrente Juízo de ofício, sendo apelantes e reciprocamente apelados espólio de Rubens Silva e Municipalidade de São Paulo: Acordam, em Quinta Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil, por votação unânime, dar provimento integral ao recurso do expropriado e parcial aos demais recursos. Concedida a correção monetária. Custas na forma da lei.

1. Trata-se de ação expropriatória em que, postas as pretensões recursais, de expropriante e expropriado, pretende este fundamentalmente, a aplicação da taxa negada de *going value* à benfeitoria, enquanto aquela deseja ver os juros compensatórios a incidirem sobre a diferença entre a indenização e a oferta, acrescida esta última do depósito complementar. No mais, discutindo ambas as partes a taxa de honorários e sua base de incidência.

2. O provimento se impõe, em relação a todos os recursos.

Não tem sido o *going value* ante sua exata acepção, aceito pelo nosso Direito sem restrições. Participa a sua idéia do sentido de empresa lucrativa. É o elemento que constitui o fator econômico mais ponderável de uma empresa em condições de desenvolvimento capazes de produzir lucro. Bem por essa razão é que se lhe dá a denominação do valor em marcha.

E nem o possui um simples empreendimento particular de uma construção, que

não é lucrativo por sua própria natureza, mas depende das evoluções do mercado imobiliário, tanto mais quando, de regra, não se realiza visando à finalidade de lucros.

Essa a razão a acrescer, para que não se adote, em casos semelhantes, um sucedâneo de um *going value*, que o amplia em seu conceito, e que viria rotulado como lucro do empreendedor ou do investidor, para servir a casos como o presente.

Mas, a verdade é que as benfeitorias têm sido avaliadas, apenas, pelo seu custo de reprodução, e neste jamais tem sido computado o lucro do empreendedor ou o justo valor do mercado imobiliário. Assim o deixou claro Ruy Carneiro em artigo publicado na *Revista de Engenharia* (dez. 1972).

Ora. preceito constitucional obriga à prévia e justa indenização. E não será de duvidar que o real preço do mercado imobiliário o constitua. O valor justo é aquele que compõe, exatamente, o que se colocava no patrimônio do expropriado, e que lhe foi desfalcado.

Daniel Champigny, *expert* em desapropriações, perante a Corte de Apelação de Paris, dá especial relevo ao valor real do imóvel, que extrai através do que denomina de método do valor comercial, ao sabor do valor de uso, de venda, tipo, idade, arquitetura, etc. (*L'Expropriation et la renovation urbaine*, p. 283).

Ora, o custo de reprodução não o representa e não acompanha o critério — este real — do valor de terreno, obtido através de comparativos de um mercado imobiliário atualizado.

A defasagem que acarreta no preço real, uma estimativa tão-só do custo de reprodução, tem permitido que instituições como o Banco Nacional da Habitação, ou a Caixa Econômica Federal, admitem uma taxa avaliatória, nos empreendimentos que financiam, que corresponda a uma razoável equivalência dos valores do mercado imobiliário.

Assim, apenas em nome de uma justa indenização, sem necessidade de recursos a rótulos outros de origem alienígena, adequados tão-só às situações especiais que representam, há que se admitir um acréscimo na estimativa das benfeitorias.

Com o mesmo relevo, da necessidade de compor um justo preço, embora servindo-se do instituto do *going value* os engenheiros Ernesto Whitaker Carneiro e Joaquim Rocha Medeiros Júnior elaboraram adequada tabela que atende ao fator valorizante — com o que obviamente às condições do mercado de imóveis — ao saber da natureza, do tipo de construção, sua ancianidade, etc. (*Revista de Engenharia Municipal*, 11/32).

Ainda que sob diversa rotulagem, vale a estimativa de justa indenização, a que não pode faltar o preço justo da benfeitoria e não o seu custo de reprodução, que não atinge esse alvo.

No particular, e para o tipo de que se cuida, com o índice de obsolescência de cinco anos, vale e é razoável a taxa de 10%, fixada na respectiva tabela.

3. O tipo residencial não é o comercial e não justifica a expropriante esse enquadramento, que até mesmo as fotografias do imóvel e o senso comum repelem.

4. Pretende-se que a parcela complementar do depósito seja somada à oferta, para o efeito de se extrair a diferença sobre que incidirão os juros compensatórios. Cuida-se de verba posta à disponibilidade do expropriado, ainda antes da imissão de posse (fls.) e, destarte, a pro-

piciar-lhe uma rentabilidade, com o que sobre ela não devem ser contados os juros compensatórios.

O mesmo não se dirá da taxa de honorários. É que imputados pela sucumbência. E esta somente ocorre com respeito à diferença entre a oferta e a condenação. Ora, o depósito complementar é compulsório e não se coaduna com a oferta, não servindo ao cálculo da sucumbência.

5. A verba honorária, com vistas à mesma diferença reduzida, melhor remunera e é condigna para a atividade do advogado, no particular, à taxa de 10%.

Participaram do julgamento os juízes Manuel Carlos (revisor) e Rebouças de Carvalho.

São Paulo, 30 de maio de 1973. Maércio Sampaio, Presidente e Relator.