DESAPROPRIAÇÃO — VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL — CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

— No cálculo da indenização, devida ao expropriado, deve ser excluída a compensação pelo valor futuro do imóvel, sem prejuízo da cobrança da contribuição de melhoria, na forma da lei.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Espólio de Maria Mussumecci d'Aquino *versus* Prefeitura Municipal de São Paulo
Recurso extraordinário nº 76.274 — 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, conhecer do recurso e dar-lhe provimento em parte, nos termos do voto do relator.

Brasília, 31 de agosto de 1973. *Oswaldo Trigueiro,* Presidente. *Aliomar Baleeiro,* Relator.

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Aliomar Baleeiro: 1. Confirmando a r. sentença de fls. 115, o v. acórdão do eg. Tribunal de Alçada de São Paulo, às fls. 180 julgou boa a desapropriação que o recorrido moveu à recorrente, fixando a indenização em Cr$ 22.146,45, sem correção, por não ter decorrido tempo suficiente a seu cabimento legal. Sem bom sucesso, houve Embargos de Declaração e Revista, decididos às fls. 190 e 198, respectivamente.

2. O espólio recorreu extraordinariamente, pelos incs. *a* e *d*, às fls. 192, alegando violação do art. 150, § 22, da Constituição Federal de 1967, porque o v. acórdão também teria admitido a compensação da indenização com a valorização do remanescente do imóvel desapropriado, tomando como critério absoluto, aliás ofensivo àquela norma constitucional, o art. 27, da Lei de Desapropriações. E teria divergido do RE nº 24.815, na *R.T.* 285/867; AC nº 63.682, do *R.T.* de São Paulo, *R.T.* 223/185 e 218/243, confirmada no RE nº 29.681, de 25.11.55 (Jardel Noronha e Odaléa Martins, *Desapropriação no S.T.F.*, I/271). O recurso extraordinário subiu por deferimento do eminente Ministro Eloy da Rocha no Ag. nº 52.290.

3. Parecer contrário da Procuradoria-Geral da República, às fls. 315.

Relatório concluído.

VOTO

O Sr. Ministro Aliomar Baleeiro (Relator): I. A petição de recurso extraordinário, como nota a Procuradoria-Geral da República, é de singela fundamentação e não atende, de início, ao exigido pela *Súmula* 291. Todavia, o recorrente procurou melhorar a situação nas razões de fls. 254-66, às quais juntou *xerox* integral dos padrões citados.

Realmente, no RE nº 24.815, já indicado no Relatório, o Supremo Tribunal Federal, acolhendo voto do luminoso Ministro Nélson Hungria, decidiu:

"Em que pese ao ilustre Dr. Procuradoria-Geral da República, não se trata de reexame de provas, mas de relevante *quaestio juris,* qual a de saber se o art. 27 da Lei de Desapropriações autoriza a solução dada pelo acórdão recorrido, sem

ferir o § 16 do art. 141 da Constituição Federal. Tenho para mim que é insustentável, perante o nosso Direito, a tese do acórdão recorrido. O citado art. 27 não permite a iniqüidade de compensar, na expropriação parcial, a valorização da parte remanescente com o preço da parte expropriada, deixando o desapropriado em situação de detrimento patrimonial em face dos proprietários vizinhos, não desapropriados, que se beneficiarão da valorização geral sem perda alguma. O simples critério informativo do art. 27, quanto à medida da justa indenização, não pode ser identificado com o critério que informou o instituto civil da compensação, cuja lógica, no caso, levaria ao despropósito de ficar o desapropriado ainda devedor do Poder expropriante, quando a valorização da parte desapropriada fosse maior que o preço da parte remanescente. O recurso que tem a Municipalidade recorrida, para participar da valorização regional, decorrente da ulterior abertura da Avenida Sumaré, será a imposição da contribuição de melhoria, extensível a todos s proprietários beneficiados, e não a de não pagar a indenização da propriedade desapropriada, a pretexto dessa valorização, que nem sequer é atual.

Conheço do recurso e lhe dou provimento, para restabelecer a sentença de primeira instância."

A mesma tese foi esposada pelo eg. Tribunal de Justiça de São Paulo nos Embargos n.os 63.682 (xerox às fls. 270), acórdão confirmado pelo Supremo Tribunal Federal no RE nº 29.681 (xerox deste à fls. nº 302).

II. Afinal, se a divergência flagrante existe, não me é estranha, e o recorrente a provou com xerox das decisões, tendo havido oportunidade de, depois disso, pronunciar-se o recorrido, como se pronunciou, discutindo os padrões, conheço do recurso pelo inc. *d*. E conheço pelo inc. *a*, em face do que passarei a analisar.

III. O Município contra-arrazoou, às fls. 278, socorrendo-se da *Súmula* 279 e alegando que disso é prova o *croquis* que o recorrido traçou na primeira folha das razões (fls. 255). Cita acórdãos do Supremo Tribunal Federal, que repeliram reapreciações de laudos de desapropriação em recurso extraordinário. "Não resta dúvida — diz — que merece ser ressaltado de forma enfática, a parte da decisão acima que consigna que o valor maior não nasceu diretamente da obra pública, mas, sim, através do critério avaliatório por ela ensejado". Isso seria questão de fato — diz. Vale-se do v. acórdão no RE nº 41.826, trazendo *xerox* de duas páginas de publicação não mencionada, das quais foram suprimidas as transcrições que, afinal, devem ter constituído o essencial do relatório. Não se pode perceber bem o alcance do julgado em tais condições sem consulta aos autos.

IV. No parecer da Procuradoria-Geral da República, às fls. 315, explica o Dr. J. F. Dantas que a decisão, fundada em controvertido laudo, não conduziu ao acréscimo de um centavo sequer no valor da área remanescente em relação da obra pública projetada. O seu valor superior, segundo a fórmula Harper e o método "antes e depois", considerado no caso, não se confunde com valorização em razão da obra projetada, e apenas significa seu mais rendoso aproveitamento, em face da desapropriação que ensejou ao imóvel o remanescente com duas frente para a via pública.

Entendeu a Procuradoria-Geral da República, creio, que o v. acórdão recorrido carregou mais Cr$ 22.146,45 na área desapropriada para cobrir com essa quantia o aterro que o recorrente terá de fazer no remanescente, a fim de que esta, então, conserve o mesmo valor por metro quadrado da parte pretendida pelo município, menos a parcela de custo do tal aterro.

Mas, nessa confusão de palavras, que nasce da leitura dos três acórdãos destes autos, há muita claridade nas dos peritos, que foram acolhidos sem restrições pela decisão recorrida e suas interpretações autênticas nos julgados confirmatórios.

O caso é que o município ofereceu Cr$ 22.146,45 e os peritos reconheceram à recorrente Cr$ 22.146,45, nem mais um centavo, nem menos um centavo. Por quê? O Dr. W. H. Gorham fixou em Cr$ 76,52 o m2 com o qual concordou o Dr. L. H. Matias. Aplicam fórmulas radicais *long and short*, etc., e, às fls. 86, concluiu:

"Desta forma, vemos que o valor atual do primeiro remanescente já é superior ao valor primitivo. O perito, como já disse, o terreno era baixo e com o nivelamento da Av. do Contorno ficou abaixo desta via também, portanto, para seu aproveitamento, é necessário ser o mesmo aterrado. O signatário, portanto, é de opinião que a oferta inicial da Prefeitura e a diferença de valores cobrem as despesas de aterro, devendo, portanto, ser pago ao interessado, pela área expropriada e incluindo o remanescente triangular do outro lado da Av. do Contorno, a importância de Cr$ 22.146,45."

E o Dr. Matias concordou, às fls. 96:

"Em seu laudo, o perito explica que o remanescente maior, que fica com duas frentes, tem valor superior ao do terreno primitivo, e comprova com cálculo.

Assim, avaliou a área exproprianda em NCr$ 22.146,45, com o que *concordamos.*"

No *croquis* desse perito, às fls. 97, lê-se no polígono que representa o remanescente: "Área remanescente, que ganhou testada de 51 m. para a nova avenida, *ficou valendo mais que a área total*". E o assistente calcula que disso resulta uma diferença de mais de 50% (fls. 99).

Logo, a decisão recorrida compensou o preço da área desaproprianda com o valor a ser ganho pela remanescente com a obra projetada.

É, em última análise, o que também se lê limpidamente na r. sentença de fls. 115, confirmada pelo v. acórdão recorrido:

"Entretanto, não elidiu ele o trabalho do perito oficial (Dr. Gorham) que, sem dúvida, apurou um valor mais justo para a área, *face aos benefícios que advirão para o expropriado*" (fls. 118).

V. Parece-me que o v. acórdão, confirmando a r. sentença, aplicou à letra a cláusula final do art. 27, do Decreto-lei nº 3.365, de 21.6.41, pelo qual o juiz atenderá "à valorização ou depreciação da área remanescente, pertencente ao réu". Essa regra, aliás, já existia no Direito brasileiro há mais de 100 anos.

Ora, os dois padrões indicados, — RE nº 24.815 — Hungria, e 29.681 — Lafayette, são, respectivamente, de 29.1.54 e 25.11.55. E é de 1954 o padrão do Tribunal de Justiça de São Paulo. Todos três, portanto, posteriores à Constituição Federal de 1946, que, expressamente, instituiu a contribuição de melhoria com critério de divisão do custo da obra por todos os proprietários beneficiados, até o limite da mais-valia ganha pelo imóvel de cada um, — norma incompatível com a sobrevivência daquele art. 27, da Lei de Desapropriação.

A questão, a meu ver, não é de fato, como Nélson Hungria bem salientou naquele RE nº 24.815, mas de saber-se se pode operar-se no processo sumário de desapropriação, pelo art. 27 do Decreto-lei nº 3.365, e somente contra o proprietário desapropriado, o que a Constituição Federal, tanto de 1946 quanto a de 1969, manda que só se faça pelo processo de lançamento da contribuição de melhoria, com procedimentos mais complexos, porque levam por fim e em consideração a partilha do tributo por todos os benefi-

ciários da obra pública e não apenas os que sofreram a medida expropriatória.

Mais ainda: O art. 17, II, da Constituição Federal de 1969 e o art. 81 do CTN, que dispõem sobre aquela contribuição foram regulados em pormenor pelo Decreto-lei nº 195, de 24.2.67, que ainda remete o aplicador a índices das zonas de influência da obra "a serem fixados em regulamentação deste decreto-lei".

Não é lícito à Administração, por sua comodidade ou qualquer outro motivo, deixar de lançar, como quer a Constituição Federal, a contribuição de melhoria, para ressuscitar o art. 27, da Lei de Desapropriações, que, a meu ver, não tem vigência depois da Constituição Federal de 1946, repetida no assunto pela Emenda nº 1/69.

Por esse motivo, conheço também pelo inc. *a*. E dou provimento, em parte, para que se exclua, no cálculo da indenização, a compensação pelo valor futuro do imóvel, sem prejuízo do direito de o recorrido reclamar contribuição de melhoria por esse acréscimo de valor, se verificado na forma do Decreto-lei nº 195/67.

EXTRATO DA ATA

RE nº 76.274 — SP — Rel., Ministro Aliomar Baleeiro. Recte., Maria Mussumecci d'Aquino (Espólio) (Advs., Paulo Fernando Aranha e Luiz Carlos Bettiol). Recda., Prefeitura Municipal do Estado de São Paulo (Adv., Maria Cecília Lima Castro de Lonrenzi).

Decisão: Conhecido e provido parcialmente, nos termos do voto do Relator. Unânime. Ausente, ocasionalmente, o Sr. Ministro Rodrigues Alckmim.

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.