DESAPROPRIAÇÃO — VALOR DA INDENIZAÇÃO

— A desapropriação deve conduzir o julgador à fixação da indenização justa, que corresponda ao valor do mercado.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Prefeitura Municipal de São Paulo *versus* Alberto Kenworthy Júnior e sua mulher

Recurso extraordinário nº 83 414 — Relator: Sr. Ministro RODRIGUES ALCKMIM

ACÓRDÃO

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

Brasília, 24 de setembro de 1976. — *Eloy da Rocha*, Presidente. — *Rodrigues Alckmim*, Relator.

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Rodrigues Alckmim: 1. Leio o parecer da Procuradoria-Geral da República, do Dr. Moacir Antonio Machado da Silva: (fls. 190-192)

"Em ação de desapropriação o eg. Tribunal de Alçada Civil de São Paulo julgou legítima a inclusão do componente denominado valor da coisa feita, calculado em percentual sobre o custo atualizado da construção e o valor do terreno, para obtenção do valor de mercado, de acordo com a perícia realizada.

Recorre a Municipalidade de São Paulo, pelas letras *a* e *d* do art. 119, III, da CF, sustentando ofensa ao art. 153, § 22, da Magna Carta, e divergência com julgado do mesmo Tribunal de Alçada Civil do Estado.

Não cabe o apelo pela letra *d*, porque a decisão divergente indicada é proveniente do mesmo Tribunal recorrido.

Para atender à exigência constitucional da justa indenização (art. 153, § 22, redação de 1969), a referência é feita ao preço de mercado, o que é bastante razoável. A Constituição ou a legislação federal não fixa os critérios que poderiam servir de orientação para a obtenção do valor indenizável, razão por que não há questão de direito federal suscetível de invalidar *a priori* os critérios-padrões eleitos e que servem de referência aos peritos.

A inclusão desse componente como critério de avaliação, para a obtenção do valor de mercado, não tem, por isso, nada de ilegal ou inconstitucional. A verificação das circunstâncias de fato que tornariam lícita a utilização do índice relativo ao valor da coisa feita é questão insuscetível de discussão na via extraordinária (*Súmula nº* 279).

Não obstante, deve-se acrescentar que a utilização desse componente foi devidamente justificada pela decisão impugnada. Como observa o recorrido, *o índice relativo à vantagem da coisa feita foi adotado pela perícia como um dos componentes do valor do imóvel a ser indenizado, não como elemento independente.* Considerou o acórdão, aliás, que o imóvel pronto, em condições de imediata ocupação, tem valor superior ao seu custo de reprodução, quando negociado em mercado livre.

Pelo não conhecimento."

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Rodrigues Alckmim (Relator): Patente o não cabimento do recurso. A estimativa do valor do bem foi feita mediante apreciação de fatos e provas, dizendo o acórdão: (fls. 167-169)

"A vantagem da coisa feita somente deve ser incluída em casos especiais, referentes a edificações em bom estado de conservação e, assim, como vida útil longa, que apresentem vantajoso aproveitamento do terreno. É sempre uma questão de fato, a ser examinada em cada um dos casos submetidos à apreciação.

Na espécie dos autos justifica-se a inclusão do acréscimo. O terreno, de pequenas dimensões e formato irregular, recebeu boa construção, com aproveitamento adequado e somente possível ao tempo de sua edificação. Esse fator, de *per si*, justifica a inclusão desse acréscimo porque, com as atuais restrições, em terreno semelhante não poderia haver igual aproveitamento. Outro fator a ser considerado é o bom estado de conservação do imóvel, de sólida construção e que, durante muitos anos, não fosse a desapropriação, continuaria cumprindo sua finalidade habitacional. A derradeira razão para que se mantenha o referido acréscimo, no caso em exame, é o valor da renda do capital,

imobilizado durante o tempo da edificação. A evidência que a atualização de valores, segundo o índice da construção civil, reproduz o *custo* ao tempo da avaliação de construção similar. Mas enquanto ela for edificada (cerca de um ano) ocorre uma imobilização de capital, sem que o proprietário perceba seus frutos (uso da casa), além do acréscimo pelo aumento de materiais e mão-de-obra enquanto a edificação se processa. Esse fato impede se construa um imóvel pelo valor estimado na época de seu início; daí ter o imóvel pronto, em condições de imediata ocupação, valor superior ao custo de reprodução (no momento da avaliação), quando negociado em mercado livre.

A desapropriação, que não constitui meio de enriquecimento, mas também não é causa de força do empobrecimento, deve conduzir o julgador à fixação de indenização justa, que corresponda ao valor de mercado. Enfim, deve o desapropriado receber indenização equivalente ao que obteria em negócio normal; nem mais, nem menos, do valor justo do imóvel necessário para a obra pública.

Essas razões, perfeitamente aplicáveis ao caso concreto, justificam manter-se a vantagem da coisa feita."

Como se vê, questão de fato solvida com acerto.

Não conheço do recurso.

EXTRATO DA ATA

RE nº 83 414 — SP — Rel., Ministro Rodrigues Alckmim. Recte., Prefeitura Municipal de São Paulo (Adv., Deodato Aurichio). Recdos., Alberto Kenworthy Júnior e sua mulher (Advs., Licínio dos Santos Silva e outro).

Decisão: Não conhecido, unânime.

Presidência do Sr. Ministro Eloy da Rocha. Presentes à Sessão os Srs. Ministros Bilac Pinto, Antonio Neder, Rodrigues Alckmim e Cunha Peixoto. 1º Subprocurador-Geral da República, o Dr. José Fernandes Dantas.