DESAPROPRIAÇÃO — QUANDO PODE SER ULTRAPASSADA A BASE DO VALOR LOCATIVO — HONORÁRIOS DE ADVOGADO

— Tratando-se de imóvel que não corresponde à capacidade econômica do terreno, não é justo tomar-se por base o valor locativo, podendo, então, a fixação do preço da desapropriação exceder o critério do art. 27 do Decreto-lei n.º 3.365, de 1941.

— Os honorários de advogado, nos processos de desapropriação, são devidos e devem ser razoàvelmente estimados entre a oferta e o valor arbitrado.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Alfredo Migliore *versus* Municipalidade de São Paulo
Apelação n.º 25.039 — Relator o Sr. Desembargador H. DA SILVA LIMA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de apelação n.º 25.039, da comarca de São Paulo, em que são apelantes e apelados a Municipalidade de São Paulo e Alfredo Migliore, feito a fls. o relatório da causa:

Acordam os juízes da Terceira Câmara Civil em negar provimento à apelação da autora e dá-lo, em parte, à do expropriado, nos termos que seguem:

Não pode ser reduzido o valor, fixado pela sentença, em Cr$ 682.600,00, que foi justo, tendo em conta o laudo do próprio assistente técnico da expropriante, concordando aliás com o valor atribuído à edificação pelo perito oficial. Tratando-se de imóvel que não corresponde à capacidade econômica do terreno, não é justo tomar-se por base o valor locativo, podendo então a fixação exceder o critério legal, como tem decidido a jurisprudência (*Revista dos Tribunais*, 137-541 e 651; 138-245; 140-588; 150-349). No caso, o critério legal foi excedido pelas razões justificativas da sentença, calcadas no laudo pericial.

O fim da indenização, como é óbvio, deve ser o de chegar a um valor justo, que se impõe ao Poder Público, mais do que a qualquer outra pessoa, pois do contrário poder-se-ia chegar ao confisco. Se as provas e outros elementos mostram que a fixação do art. 27, parágrafo único, do Decreto-lei n.º 3.365, de 1941, não corresponde ao valor justo, o máximo deve ser ultrapassado, precisamente para se chegar à finalidade de uma estimativa justa em que o *"pretium succedit in locum rei"*.

Não se levou em consideração o documento de fls., sôbre o qual argumenta a Municipalidade com vivacidade. Trata-se de uma oferta que o réu fizera à autora em 19-4-1941, apresentando valor menor pelo imóvel. Mas a autora não aceitou essa oferta, nada respondendo e guardando o documento para exibí-lo depois de ter verificado que as provas a desfavoreciam. Tal documento em nada beneficia a apelante, tendo em vista o

resultado dos laudos e o tempo decorrido, que alterou naturalmente o valor pedido antes. A proposta desfez-se pela própria atitude da autora, não a aceitando e até propondo a presente ação. O réu não era, pois, obrigado a manter tal proposta, repudiada pela autora. Tem aqui aplicação o que diz Larombière: — *"un offre non acceptée est un acte stérile, impuisant a transferer aucun droit. Pour acquerir, il ne suffit pas en effet qu'on m'offre, il faut que l'accepte. Votre volonté seule ne me transfére donc rien, pas plus que ma volonté seule n'acquiert"* (V. "Cód. Civ. Bras.", art. 1.080).

Também o pedido de exclusão de honorários de advogado não se justifica, diante do que tem decidido a jurisprudência, mandando pagá-los (*Revista dos Tribunais,* 137-257, e 651; 138-245; 142-582; 148-217).

O recurso do expropriado merece acolhimento parcial porque, realmente, as custas devem ser fixadas, segundo o art. 30 do Decreto-lei n.º 3.365, de 1941, ou seja em proporção, porque ambas as partes foram vencidas, e porque os honorários de advogado devem ser razoàvelmente estimados em 10% entre a oferta e o valor arbitrado. Não é uma quantia exagerada, atendendo-se a que a jurisprudência já tem fixado até 20%. Aqui atende-se ao valor do trabalho, ao fato de não terem sido complexas as questões debatidas e de não ter sido demorado o trânsito da causa pelo pretório. Para outras profissões e atividades bem menos importantes que a do advogado, há remuneração de 3,5 a 10%, já não se falando nos lucros astronômicos de certos gêneros de trabalho. O ilustre Sr. Desembargador Pedro Chaves recentemente chamou a atenção desta Câmara para esta face da remuneração do trabalho advocatício, fazendo considerações humanas, precisamente num caso de desapropriação. Custas em proporção.

São Paulo, 24 de março de 1945. — *Theodomiro Dias,* Presidente. — *H. da Silva Lima,* Relator. — *José Rabelo A. Valim.*