

DESAPROPRIAÇÃO — VALOR DA INDENIZAÇÃO

— A indenização, no caso de desapropriação, deve ser a mais completa possível, e corresponder ao valor do imóvel no momento em que se torna efetiva.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL

Santa Casa de Misericórdia do Rio de Janeiro *versus* Prefeitura
do Distrito Federal

Apelação cível n.º 21.897 — Relator: Sr. Desembargador
SABOIA LIMA

ACÓRDÃO

Vistos, examinados êstes autos de apelação cível n.º 21.897, em que são apelantes: 1.º — o Juízo da 3.ª Vara da Fazenda Pública; 2.ª — a Santa Casa de Misericórdia do Rio de Janeiro, e 3.ª — a Prefeitura do Distrito Federal, e apelados os mesmos:

Acordam os Juizes da 3.ª Câmara Cível, por unanimidade de votos, em dar provimento ao segundo recurso para fixar como a justa indenização do imóvel desapropriado a importância de Cr\$ 12.945.205,00, e mais os honorários do advogado da ré, na importância de Cr\$ 330.000,00, sendo que nesta última parte a decisão é por maioria, pois o revisor mantinha a sentença que fixou os honorários em Cr\$ 200.000,00.

A Prefeitura propôs contra a Santa Casa de Misericórdia do Rio de Janeiro a desapropriação do imóvel à rua General Severiano n.º 159.

Ofereceu a importância de Cr\$ 1.050.000,00. O imóvel desapropriado consiste em um terreno plano com 35,40 ms. de frente para a rua General Severiano, 193,60 ms. pelo lado direito, 198,80 ms. pelo lado esquerdo, e nos fundos 24, 40 ms. que confinam com a propriedade da ré na Avenida Wenceslau Braz, e 16,00 ms. de testada na aludida Avenida Wenceslau Braz. A área desapropriada é de 7.397,26 ms. quadrados. A sentença aceitou o laudo

do perito do Juízo e fixou a indenização em Cr\$ 11.095.890,00 e mais Cr\$ 200.000,00 de honorários de advogado. Ambos os interessados apelaram. A Santa Casa pleiteando majoração e a Prefeitura para que a indenização seja de acôrdo com o assistente técnico seu, e para exclusão dos honorários de advogado.

Em face da prova dos autos, a apelação do 2.º recorrente tem procedência.

O digno perito do Juízo, Dr. Mário Tarquinio de Sousa, sob o título — *Interesse auferido e preço da avaliação* — tem as seguintes e justas expressões: “A Santa Casa de Misericórdia do Rio de Janeiro, instituição de caridade e assistência social, em todos os seus ramos, patrimônio multi-secular da cidade, de orientação católica, não aufere lucros. Ao contrário, todo o seu patrimônio, desde os tempos coloniais, é empregado na obra cristã de assistência social e solidariedade humana, prestando, como presta, assistência aos desprotegidos da fortuna, desde a infância até a velhice.

O seu hospital-sede, como é notório, tem sido o campo de instrução de tôdas as gerações novas de médicos, sabido, como é, que as suas enfermarias são chefiadas por expoentes da classe médica, em seus vários setores.

Quanto ao preço de aquisição, deve o perito salientar que a Santa Casa de Misericórdia do Rio de Janeiro não adquire imóveis para compra e venda.

Todo o seu patrimônio é constituído por doações e legados de pessoas caridosas, que, assim procedendo, têm a certeza de colaborar numa obra magnífica de assistência social, que, como não podia deixar de acontecer, é prestigiada pelo Poder Público.

Assim, escapam na presente desapropriação as duas informações bases do art. 27 da Lei de Desapropriação”.

Sobre a situação, conforme esclarece o perito, pela planta a fls. 5, “o imóvel está situado à rua General Severiano, entre a rua da Passagem e a Avenida Pasteur, com fundos para a Avenida Wenceslau Braz. Trata-se de logradouro servido por linha de bonde e próximo aos ônibus que se destinam à Copacabana e Urca. O imóvel está situado em zona residencial, que recebeu forte valorização com a alta da propriedade imobiliária”.

O relator, em numerosos acórdãos, decidiu que não podia ser ultrapassado o máximo legal. Vencido, e isolado no Tribunal de Justiça, ante a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, não persistiu na sua opinião, para acatar a jurisprudência atualmente unânime dos nossos Tribunais.

Seguiu o voto do Ministro Hanemann Guimarães:

“O limite máximo fixado no art. 27, parágrafo único, do Decreto n.º 3.365, de 1941, não é intransponível; a indenização deve ser justa, deve reparar o prejuízo decorrente da extinção da propriedade; deve corresponder ao valor da propriedade. Não é justo que se empobreça, que se desfalque o patrimônio alheio, sem que o desfalque seja completamente reparado pelo poder expropriante. O preço da expropriação é o preço da propriedade; deve ser pago todo o valor da propriedade. O limite fixado na lei, é um limite transponível.

A lei procurou, apenas, fornecer um critério exemplificativo, orientador, que não será o único critério que se imporá à observância do Juiz (*Arquivo Judiciário*, vol. 83, pág. 134).

Atualmente, é jurisprudência que a indenização deve corresponder ao justo e real valor da coisa desapropriada, *no momento em que se efetiva a desapropriação*, de modo a não constiuir diminuição injusta do patrimônio expropriado. O justo valor de uma propriedade imobiliária deve corresponder ao valor comercial, que é o valor de preço do mercado, no momento ou época em que o imóvel é avaliado.

Para atender ao preceito constitucional, que a subordina ao pagamento de justo preço, só se pode ter em vista o valor do mercado.

Ora, a estimativa que, na espécie, mais se aproxima da realidade, é a avaliação, aliás feita em julho de 1950, pelo perito engenheiro civil Jorge Soares de Gouvêa Filho. No decurso desse tempo os imóveis muito se valorizaram e a moeda sofreu grande desvalorização, que vai se acentuando.

Entende o perito que a área com frente à rua General Severiano deve ser avaliada à razão de Cr\$ 1.000,00 o metro quadrado, aliás de acordo com o perito do Juízo, e a área fronteira à Avenida Wenceslau Braz não deve ser inferior a Cr\$ 2.500,000 o metro quadrado, tendo em vista:

a) a circunstância de apresentar a parte em apreço da área expropriada, uma testada de 16,00 m. pela Avenida Wenceslau Braz (Praça Juliano Moreira), além de confinar, na extensão de 24,40 ms., com propriedade da ré, que, por sua vez, dá frente para o referido logradouro;

b) a boa configuração da área a que se refere o item precedente (vide a planta anexa ao laudo), isto é, a relação entre a largura e a profundidade;

c) o aproveitamento para fins de edificação de que seria passível a mesma área, caso não prevalecesse a desapropriação em foco notando-se não somente o gabarito permitido, como também as dimensões apresentadas por essa área, invulgares, permitindo a realização de empreendimento de vulto, destinado principalmente a fins residenciais. E’

de se notar, ainda, a grande proximidade do local vistoriado ao bairro de Copacabana e o abundante abastecimento do tráfego de que é o mesmo dotado.

Tendo em vista o acima exposto, entende o assistente poder caber à área desapropriada em questão o seguinte valor.

Parte da rua General Severiano — 3.698,63 m2.

de acôrdo com o laudo Cr\$ 3.698.630,00.

Parte da Avenida Wenceslau Braz — 3.698,63 m2 a Cr\$ 2.500,00-m2.

Cr\$ 9.246.575,00. Total Cr\$ 12.945.205,00".

Esta importância constitui o preço justo para a desapropriação.

O terreno que a Prefeitura desapropriou é um dos maiores e melhores imóveis no Rio, com 7.397 metros quadrados, em excelente local, situado na passagem obrigatória para Copacabana e Leme.

E' servido por tôdas as conduções que buscam aquêles elegantes bairros, importantes tanto em relação ao comércio, como à população.

Afirma o ilustre advogado da Prefeitura não ter havido nenhum prejuízo quanto ao funcionamento da Instituição Abrigo Santa Teresa. Há prejuízos e grandes sob o ponto de vista pedagógico. O bi-secular Abrigo Santa Teresa fica privado do pátio, reduzida a área para ginástica e recreio para as alunas. Para o perfeito funcionamento de uma escola são necessárias amplas áreas para recreio e ginástica.

Honorários de advogado. Entende a 2.^a recorrente ser ínfima a percentagem de honorários advocatícios imposta à parte vencida, 2% em vez de 20%.

Honorários de advogado são devidos sempre que o valor oferecido seja inferior ao valor real do imóvel fixado judicialmente.

Esta Câmara, em geral, adotou a praxe de fixá-los em 3% sobre a diferença, ou então quantia certa.

Não é em virtude da fonte da obrigação, mas do conteúdo da obrigação de indenizar que nasce para o expropriado o direito de haver os honorários do seu advogado.

Trata-se de matéria sufragada pela jurisprudência: recurso extraordinário n.º 17.086, *Diário da Justiça* de 19-4-952, pág. 2.011; rec. ext. 17.189, no *Diário da Justiça* de 20-6-952, página 2.742; *Revista Forense*, vol. 110, págs. 140 e 145; vol. 111, pág. 71; volume 112, pág. 12; *Arquivo Judiciário*, vol. 60, pág. 372; vol. 83, pág. 186.

Na espécie, adotando o critério desta Câmara, é fixado o *quantum* dos honorários em pouco menos de 3% da diferença entre o preço oferecido e o fixado neste julgado: Cr\$ 330.000,00.

Em face do exposto, é dado provimento ao segundo recurso, improcedentes o primeiro e o terceiro, para fixar a indenização em Cr\$ 12.945.205,00 (doze milhões novecentos e quarenta e cinco mil e duzentos e cinco cruzeiros e os honorários de advogado em Cr\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil cruzeiros).

Custas na forma da lei.

A decisão sobre honorários foi por maioria por ter o revisor, nesta parte, mantido a sentença, que fixou os honorários em Cr\$ 200.000,00.

Custas na forma da lei.

Rio, 10 de abril de 1953. — A. Saboia Lima, Presidente e Relator. — Sadi Cardoso de Gusmão, vencido quanto aos honorários: A fixação dos honorários é razoável em processo de desapropriação, onde costumam ser deferidos com parcimônia.

Ditos processos, via de regra, não oferecem riscos, são relativamente simples e os próprios advogados em inventários e outros feitos semelhantes não costumam cobrar mais que 2% quando superior o acêrvo a dez milhões de cruzeiros.

Mantinha, destarte, a decisão neste ponto.

Emílio Pimentel de Oliveira.