

**DESAPROPRIAÇÃO — AVALIAÇÃO DE BENS — MÉTODO COM-  
PARATIVO**

*— O método comparativo, nas avaliações, é o mais simples, prático, seguro e exato, para se determinar o justo preço, ou seja o valor real da coisa desapropriada.*

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

Gino Malagutti *versus* Prefeitura Municipal de São Paulo  
Apelação cível n.º 74.149 — Relator: Sr. Desembargador  
**PRADO FRAGA**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de apelação n.º 74.149, da comar-

ca de São Paulo, entre partes — apelantes e recíprocamente apelados Gino Malagutti e a Municipalidade de São Paulo:

Acordam, em Terceira Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, adotado o relatório de fls., por votação unânime, dar, em parte, provimento à apelação da Municipalidade, para que as custas sejam pagas em proporção, nos termos do art. 30 do Decreto-lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941, ficando em tudo mais confirmada a respeitável sentença recorrida, pelos seus jurídicos fundamentos. Em consequência negam provimento à apelação do expropriado, que pagará as custas do seu recurso.

Assim decidem, porque:

E' com satisfação que se lê no laudo do perito judicial a afirmativa de que "para se conhecer o valor de um terreno, dadas as condições atuais, o melhor método de avaliação a ser empregado é o denominado — método comparativo — que consiste na comparação dos preços-índices efetivamente pagos no local, atualizando-se para o cálculo do valor atual em questão" (fls.).

Sêneca já ensinava que "o uso e o curso do mercado é que servem de base à estimação" (*Dos Benefícios*, VI, 15).

A função dos peritos ou avaliadores, diz Afonso Fraga: "é verificar e exprimir em seus laudos o valor pecuniário que as coisas têm na verdadeira e comum estimação dos homens", traduzindo o seguinte conceito de Portalis: *Le juste prix est le prix commun, celui que la chose a dans l'opinion commune* (*Execuções das Sentenças*, pág. 199).

Ensina, por sua vez, Georges L. Schmutz que: "Há duas idéias mores do valor de propriedade, uma referente ao valor de mercado, chamado "valor de troca", e outra referente a um possuidor específico, chamado "valor de uso". Estes termos são básicos e têm relação com a natureza do valor, e não com os métodos para a sua medição, ou com

assuntos considerados demonstrativos do valor" (*O Processo de Avaliação*, página 13).

E, tratando especialmente de desapropriação declara José Canasi que: *es el "valor en plaza", indice, quizá, el más genuino y que responde a una realidad objetiva y subjetiva del justiprecio* (*El Justiprecio en la Expropiación Publica*, 1952, pág. 97).

E a experiência demonstra que, verdadeiramente, o método comparativo, nas avaliações, é o mais simples, mais prático, mais seguro e exato, para se determinar o justo preço, ou seja o valor real da coisa a avaliar-se.

Valendo-se do método comparativo, o perito judicial examinou, com satisfatória amplitude, os preços ultimamente pagos nas transações havidas nas circunvizinhanças do local em questão, os autos de diversas desapropriações requeridas em Juízo, referentes a lotes nas proximidades do terreno avaliado, quase tôdas terminadas por acôrdo, entre as partes, tomando em consideração ainda o Cadastro da Municipalidade, chegou à conclusão, em face de todos êsses elementos, de que o justo valor do terreno expropriado é o de Cr\$ 180.000,00 (fls.).

Essa avaliação foi aceita pelo Dr. Juiz de Direito, e os apelantes nenhum argumento ponderável apresentaram, que leve a modificar êsse valor.

Dão, porém, em parte, provimento à apelação da Municipalidade e negam à do expropriado, para o fim acima mencionado.

São Paulo, 27 de outubro de 1955. — *Rafael de Barros Monteiro*, Presidente. — *Prado Fraga*, Relator; *Cantidiano de Almeida*, *J. Cavalcânti Silva*.