

DESAPROPRIAÇÃO — ÁREA REMANESCENTE

— Quando na desapropriação a área remanescente se torna inaproveitável a indenização deve abrangê-la em sua totalidade.

TRIBUNAL DE ALÇADA DE SÃO PAULO

Petróleo Brasileiro S. A. — Petrobrás *versus* Takashi Yano
Apelação n.º 4.434 — Relator: Sr. Juiz
SALLES ABREU

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação n.º 4.434, da comarca de Campinas, em que é apelante Petróleo Brasileiro S.A. — Petrobrás sendo apelado Takashi Yano (por Curador): Acordam, em 6.ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil, por unanimidade de votos e adotado o relatório de fls. como parte integrante deste, negar provimento, para que subsista a respeitável sentença recorrida, que deu acertada solução à lide.

Participaram do julgamento os Juízes Novaes de Andrade, revisor, e Toledo de Assumpção.

São Paulo, 26 de abril de 1973. Salles Abreu, Presidente e Relator.

SENTENÇA

Vistos etc.

Petróleo Brasileiro S.A. — Petrobrás, sociedade de economia mista, propôs a presente ação de desapropriação contra Takashi Yano, alegando que o Decreto federal n.º 67.793, publicado no DOU de 15.12.1970 declarou de utilidade pública para fins de desapropriação uma faixa de 20 m de largura para a construção do oleoduto Paulínia-S. Paulo, imprescindível ao

transporte de derivados de petróleo da Refinaria do Planalto à Capital do Estado, acrescentando que entre os imóveis atravessados por essa faixa se inclui o referido pela inicial e de propriedade do expropriado.

A título de indenização, a expropriante oferece a importância de Cr\$ 451,50, mediante depósito requer a imissão liminar na área em questão.

A liminar foi deferida.

O expropriado foi citado por edital e não ofereceu contestação, sendo nomeado curador à lide.

O Dr. Curador à lide contestou o pedido, dizendo que a oferta não é passível de aceitação e que o remanescente do imóvel ficará inaproveitável.

O processo foi saneado.

O perito apresentou o laudo de fls. a respeito do qual se manifestou o assistente da expropriante.

Nesta audiência, não havendo provas, as partes passaram aos debates.

Sustenta o advogado da expropriante que é inaceitável o laudo do perito, porque defeituosamente fundamentado, em razão do que concluiu por um preço abusivo.

O Dr. Curador Geral, na qualidade de curador à lide, entende que a indenização há que ser aplicada com base no perito.

É o relatório.

Decido: A questão em debate se reduz à fixação do preço de um imóvel que foi atravessado pelo oleoduto que serve ao transporte de derivados de petróleo oriundos da Refinaria do Planalto e destinados à Capital do Estado.

Esse imóvel é um terreno com 360 m² e a área expropriada é de 215 m².

No entanto, o perito (fls.) e o assistente da expropriante (fls.) entendem que o remanescente ficou inaproveitável, motivo pelo qual concluem que “todo o lote deve ser objeto de indenização”.

Quanto a essa matéria, no entanto, o parecer dos técnicos é unânime e há de ser aceito, pois que salta aos olhos que a desapropriação determinou uma mutilação tal no imóvel que o seu remanescente se tornou imprestável para o fim a que se destina, considerando-se a sua localização e área.

A divergência entre o perito e o assistente reside na fixação do valor unitário.

O perito, louvando-se no preço pelo qual são vendidos os lotes circunvizinhos arbitrou o preço do metro quadrado à razão de Cr\$ 7,50.

O assistente fixou esse mesmo valor em Cr\$ 3,024, apoiando sua conclusão nos elementos constantes do Mapa de Valores, decretado pela Municipalidade local para fins tributários, fez a sua atualização para a data da apresentação do laudo.

Ora, é mandamento constitucional que o exercício da faculdade de desapropriar impõe ao Poder Público o dever de pagar

justa indenização (§ 22 do art. 153 da Constituição Federal de 1969).

Destarte, o caso se resume a essa indagação: qual o critério que melhor serviria para traduzir o valor do imóvel em questão; as tabelas constantes do Mapa de Valores para fins tributários, ou o preço pelo qual são vendidos os imóveis circunvizinhos? É certo que a base do cálculo para lançamento do imposto territorial urbano é o valor venal do imóvel (art. 33 *caput* do Código Tributário Nacional), e que valor venal se define como “aquele que o imóvel alcançará para compra e venda à vista, segundo as condições usuais do mercado” (cf. Aliomar Baleeiro, *Direito tributário brasileiro*, p. 148). No entanto, por razões que não vêm ao caso enumerar, costuma existir um descompasso entre os valores fixados para fins tributários e aqueles que os imóveis tributados alcançam para vendas à vista, sendo os primeiros arbitrados em bases bastante modestas.

E qualquer contribuinte de imposto predial ou territorial verificará a exatidão do asserto, confrontando os valores venais para fins tributários constantes dos avisos que tem recebido para pagamento de impostos com o efetivo valor de seus imóveis.

É ainda da prática diuturna que não permitam os juízes e nem concordem os zelosos curadores que sejam vendidos pelos preços fixados para fins tributários os imóveis pertencentes a incapazes; sempre se exige avaliação judicial, cautela essa que visa a melhor tutelar os interesses do incapaz.

E tão importante é a diligência que Washington de Barros Monteiro, tratando da adjudicação de imóvel que não caiba no quinhão de um só herdeiro, adverte: “Não constitui obstáculo à adjudicação a existência de herdeiro menor ou interdito; nesse caso, porém, determina-se nova ava-

liação que atribua aos bens adjudicados o seu valor real ...” (cf. *Direito das sucessões* p. 257).

Ora, se os mapas de valores não bastam para orientar juízes e curadores de incapazes, para autorizar ou concordar na venda de bens a eles pertencentes, é porque há uma incoincidência entre os que eles consignam e a realidade do mercado imobiliário.

As mesmas razões estão a revelar que não será possível aceitar a conclusão do laudo do assistente, porque justamente apoiada no Mapa de Valores decretado pela Municipalidade de Campinas para fins estritamente tributários.

Melhor critério é o do perito que, buscando informações junto à própria imobiliária que vem vendendo imóveis circunvizinhos, alcança um preço que se presume seja capaz de traduzir o valor venal, e este, isto é fora de dúvida, é o que corresponde à justa indenização reclamada pela regra constitucional inicialmente referida.

Objetar-se-á que, em caso diverso, este mesmo Juízo aceitou o Mapa de Valores para fixar a indenização arbitral numa ação de desapropriação movida pelo mesmo expropriante contra um outro expropriado, e tendo por objeto imóvel diferente.

No entanto, a decisão do Juiz é prolatada em cada caso à luz dos elementos probatórios de cada processo.

A sentença não é um comando de ordem geral; é lei, mas lei entre as partes que participaram de determinada contenda.

Por isso mesmo, a afirmação de que naquele ou nesse caso o laudo está bem fundamentado, ainda que exclusivamente

apoiado no Mapa de Valores para fins tributários, só faz bem naquele caso, objeto daquela decisão e em atenção às suas circunstâncias.

Essa ou outra qualquer decisão não pode pretender impedir que os peritos façam buscas e procurem melhorar seus trabalhos como acontece com o digno, idôneo e ilustre Dr. Westin.

Nem se diga que a conclusão do perito seria abusiva por ter encontrado um valor superior ao que foi acordado entre as partes que compareceram na escritura cuja xerocópia veio para os autos no correr desta audiência.

É isto porque as escrituras de desapropriação sempre traduzem uma alienação forçada e por isso mesmo não servem para revelar valor venal.

É isso uma verdade intuitiva. Não obstante, é oportuno recordar que Luiz Carlos Berrini, em sua monografia a respeito de avaliação de imóvel, é expresso no sentido de que não se prestam como elemento de confronto para o arbitramento de preço os encontrados nas escrituras de desapropriação amigável.

Por tais razões julgo a ação procedente, condenando a expropriante a pagar ao expropriado, a título de indenização, a importância de Cr\$ 2.700,00, mais juros que serão calculados sobre a diferença existente entre a importância depositada e a ora fixada a partir da data da imissão na posse do imóvel, ficando claro que a desapropriação tem por objeto a área integral do lote.

Arbitro os salários do perito em Cr\$ 250,00. A expropriante pagará as custas.

É a sentença que dou por publicada nesta audiência.