

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO
DO RIO DE JANEIRO**

**Apelação Cível nº 8.293/95
(Segunda Câmara Cível)**

Apelante: Estado do Rio de Janeiro
Apelado: SOCIG - Sociedade de Construções e Instalações
Gerais Ltda.
Relator: O Senhor Desembargador Sérgio Cavalieri Filho

Desapropriação. Imóvel Completamente Ocupado por Construções Populares. Fator de Desvalorização Não Sopesado pelo Perito do Juízo. Redução da Indenização.

Um terreno onde se encontra assentada uma favela ou bairro similar, não tem o mesmo valor de um outro totalmente desocupado. Nestas circunstâncias, a avaliação deve se restringir ao real valor da área, nas condições em que se encontrava quando do decreto expropriatório, e não com vistas ao mercado imobiliário ou ao seu eventual aproveitamento econômico. O método comparativo, em casos tais, não é o mais indicado pela simples razão de não ser possível comparar coisas diferentes, tomando-se imperativo a aplicação de um redutor ao valor assim encontrado para se chegar a uma indenização razoável.

Provimento parcial do recurso.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 8.293/95, em que é apelante ESTADO DO RIO DE JANEIRO e apelado SOCIG - SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES GERAIS LTDA.

ACORDAM os Desembargadores que integram a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em dar provimento parcial ao recurso para reduzir em 50% o valor da indenização arbitrado no laudo do perito do Juízo e a verba honorária para 5% sobre a diferença, mantida no mais a sentença.

A sentença (fls 161/162) julgou procedente o pedido formulado na presente ação de desapropriação, relativa a uma área situada em Jacarepaguá, ao final da Av. Ayrton Senna, fixando a indenização com base no

laudo do perito do Juízo. Apela o Estado (fls. 165/171) sustentando que o laudo oficial supervalorizou a área expropriada, deixando de considerar circunstâncias que desvalorizam enormemente o imóvel em questão, a saber: a) está totalmente ocupada por populações carentes; b) situa-se próximo à "Cidade de Deus"; c) não está totalmente servida de água e esgoto. Rebelar-se ainda contra a parte da sentença que condenou o expropriante nas custas processuais e verba honorária de 10% sobre a diferença entre a oferta e a indenização fixada. Pede que a indenização seja fixada com base no laudo do seu assistente técnico, que as custas sejam rateadas e reduzida a verba honorária para 5% sobre a diferença.

Respondendo o recurso (fls. 173/178), a apelada sustenta que na fixação da indenização foram consideradas e sopesadas todas as características que poderiam influenciar numa possível depreciação do imóvel, as custas foram corretamente atribuídas ao apelante e fixados com moderação os honorários advocatícios. Pede a confirmação da sentença.

O Ministério Público que atuou em primeiro grau é pelo provimento do recurso (fls. 180/183), no que foi acompanhado pela douta Procuradoria da Justiça no parecer de fls. 188/192.

É o relatório.

O douto Promotor de Justiça, signatário da promoção de fls. 180/183, enfrentou a questão nodal deste processo com precisão cirúrgica.

Na verdade, a área expropriada está completamente ocupada por construções populares de alvenaria e madeira, conforme evidenciam as fotografias de fls. 142, tendo o Estado interesse em desapropriá-la para dar assentamento definitivo às famílias que lá já residem. Tal interesse, todavia, em nada valoriza o imóvel em questão, devendo o total da indenização corresponder ao seu real valor.

A toda evidência, um terreno onde se encontra assentada uma favela, ou bairro similar, não tem o mesmo valor de um imóvel totalmente desocupado. A utilização econômica do primeiro é muito inferior que o do segundo, mesmo em se levando em conta o eventual desfecho de uma bem-sucedida ação de reintegração de posse. Todos os que militam na Justiça conhecem as naturais dificuldades de uma ação possessória com centenas de réus, e o tempo que se gastaria com recursos, múltiplos embargos de retenção e outros incidentes processuais. Nestas circunstâncias pouco importa que o imóvel esteja a dois passos da Barra da Tijuca ou próximo de outros lugares supervalorizados. O seu aproveitamento econômico, repita-se, é praticamente nenhum. Tanto é assim que a apelada concordou com a desapropriação.

O laudo do perito oficial merece reparo por não ter sopesado essa realidade. Ao se valer do método comparativo, utilizou como paradigmas imóveis situados em logradouros oficiais e em bairros normais, esquecido de que não se pode comparar coisas desiguais. Em razão desse equívoco, chegou a uma indenização expressiva, de mais de dois milhões de dólares,

quantia essa que, em são juízo, ninguém daria por uma área ocupada por centenas de barracos, por maior e por mais bem situada que fosse.

Nestas circunstâncias, a avaliação deve se restringir ao valor intrínseco da área expropriada, nas condições em que se encontrava quando do decreto expropriatório, e não com vistas ao mercado imobiliário. Assim, de acordo com os elementos constantes dos autos, entendo que o valor encontrado pelo laudo oficial deve sofrer um redutor de 50%, conforme estimado pelo Assistente Técnico do Estado, o que permite encontrar um valor indenizatório mais razoável.

Não obstante essa redução, o Estado deve responder pelas custas processuais e verba honorária, porquanto a indenização fixada é muito superior à oferta inicial. Além do mais, a apelada não resistiu à pretensão indenizatória, limitando-se a pleitear uma indenização justa, correspondente ao valor real do imóvel. Os honorários advocatícios devem ser reduzidos para 5% sobre a diferença entre o valor apontado na inicial e o fixado para a desapropriação.

Isto posto, dá-se provimento parcial ao recurso para reduzir em 50% o valor da indenização arbitrado no laudo do perito do Juízo e os honorários para 5% sobre o valor da diferença.

Rio de Janeiro, 05 de março de 1996.

Desembargador Thiago Ribas Filho
Presidente

Desembargador Sérgio Cavalieri Filho
Relator