ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

622

JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA
Processo nº 6.236

- S E N T E N Ç A -

Vistos.

Trata-se de ação de desapropriação, aforada pelo ESTADO DA GUANABARA, que se sucedeu pelo ESTADO DO RIO DE JANEIRO, contra o BANCO DE CRÉDITO MÓVEL, o ESPÓLIO DE HOLOPHERNES CASTRO E PASQUALE MAURO, objetivando áreas não edificáveis, do P.A. 5.596, situadas em torno das lagoas denominadas Lagoinha, Marapendi, Jacarepaguá, Camorim e Tijuca, descritas na inicial, pelas quais foi oferecida, a 11.1.62, a indenização de Cr$ 7.632.616,00. Inicial instruída a fls. 5/9.

Nomeado perito, antes do depósito da avaliação, que não se perfez, à época, o Juízo deferiu a imissão na posse provisória da área, que se efetivou, a fls. 46vº.

A fls. 48/52, habilitam-se Pasquale Mauro e Holophernes Castro, como proprietários de áreas expropriadas, impugnando a oferta e requerendo a avaliação do bem, apresentando contestação, a fls. 54/76, onde, além de repetirem o inconformismo para com a oferta, sustentam a desnaturação da finalidade declarada no decreto expropriatório, razão pela qual se impõe condenação em perdas e danos.

Manifestaram-se, após, os litigantes, discorrendo sobre questões que nada dizem respeito ao âmbito da ação, substituindo-se o perito do Juízo, a fls. 88, não concordando o Estado, como de hábito, com os honorários solicitados, seguindo o processo o tumulto já ocorrente há uma década anterior, requerendo o perito a dispensa do encargo. Novos documentos e renovados pronunciamentos das partes, nomeando-se, a fls. 247, outro expert do Juízo, que teve seus honorários arbitrados, porém novamente impugados pe

623

lo expropriante. O perito, então, ante o vulto e a complexidade do trabalho, requereu complementação da verba honorária, com oposição do Estado, mas o Juízo, a fls. 326vº, acolheu a pretensão do técnico de sua confiança, contudo não depositados pelo Estado, isto mais de vinte anos após o aforamento da ação.

A fls. 334/335, Lydia Teixeira de Castro e outros requerem a sua habilitação nos autos, sendo incluídos no polo passivo, ad cautelam.

Depois, Urano Barbieri e CATISA - Construtora Agrícola, Territorial e Industrial S.A., ingressam nos autos, para dizerem que não têm interesse na demanda, eis que duas glebas suas foram doadas ao Município do Rio de Janeiro (fls. 340/342). O Juízo, a fls. 362, indeferiu requerimento de extinção do processo, sem a apreciação do mérito, pelas razões expendidas. Por fim,a fls. 380, o terceiro perito nomeado pelo Juízo solicitou sua dispensa do encargo, sendo substituído por um quarto técnico, a fls. 382, o qual, ante pagamento parcial da verba profissional, por um dos expropriados, apresentou o seu laudo, a fls. 398/450, apresentando o Estado laudo crítico, a fls. 457/476, intervindo o M.P., a fls. 477vº, prestando o louvado esclarecimentos, a fls. 513, quanto a eventual interesse manifestado por Carvalho Hosken S.A-, Engenharia e Construções, a fls. 486/496.

Laudo crítico dos expropriados, a fls. 516/600, renovando o expropriante questão relativa ao pagamento dos honorários periciais, finalmente arbitrados a fls. 618, preclusamente, com a designação da audiência, que se realizou, consoante a ata de fls. 620.

É o relatório, para o julgamento.

Examinados, D E C I D O.

629

1 - Improcede a arguição preliminar de desvirtu amento do decreto expropriatório, eis que o fim declarado de utilidade pública subsiste, não se podendo cogitar, por isso mesmo, da alvitrada perdas e danos.

Ademais, no âmbito do processo de desapro - priação, discute-se, unicamente, o valor indenizatório, e , se desnaturada a finalidade declarada de utilidade pública, este tema só pode ser versado em ação própria, de retrocessão, onde se poderá, em tese, atingir o ato ensejador da desapropriação.

2 - No mais, a controvérsia restringe-se, unicamente, ao valor da justa indenização.

Após inúmeros percalços, logrou-se trazer , aos autos, o laudo do perito do Juízo, a fls. 399/450, onde o louvado, após descrever as áreas atingidas, considerou o aproveitamento ideal ante remembramento dos lotes e suas capacidades edificantes. Por opção metodológica, adotou o valor-básico do VO, fornecido pelo Município, com as devi - das atualizações e distorções, ante a notória defasagem do ponto de partida, dada a sua precípua finalidade tributária e, considerando as características próprias das áreas, reunui-as em onze grupos, que representam valores análogos a nível de preço, pelo critério do aproveitamento antes referido, atribuindo-lhes valores em cruzeiros e cruzados, a - fls. 421/422.

A sub-divisão em áreas encontra respaldo , pela diversidade de eventuais valores dos terrenos avaliandos, a fim de que se não causem gravames na indenização devida aos titulares das áreas.

Como sói ocorrer, em casos que tais, a crítica do expropriante procura minimizar o valor do bem, alegando que decreto de 1.980 (vinte e quatro anos após a dis-

625

tribuição da ação), impede o parcelamento da área, que deve constituir, apenas, um lote, esquecendo-se de que a limitação foi estabelecida pelo próprio poder público, que, a seu prol, não pode invocá-la, eis que se avalia o patrimônio expropriado na data da edição do decreto, sem qualquer restrição posterior, que poderia, inclusive, retirar o bem do comércio. O raciocínio é falho e parcial. Ademais, emprega o Vo sem qualquer distorção, o que resulta na mera expressão de valor do bem, para efeito de tributação.

Refere-se à existência de áreas acidentadas e, com isso, revela o acerto do perito judicial na sub-divisão das terras atingidas em quatorze grupos, com valores unitários de metro quadrado diversos.

O resultado, a que chegou, por isso mesmo, não pode ser acolhido, sob pena de séria inflição de dano ao patrimônio dos expropriados.

O laudo dos expropriados, somente quanto às áreas 12, 13 e 14, muito bem elaborado até com recurso de fotografia aérea, não merece acolhida; contudo, porque exacerba de muito os valores, porque se assenta em critério de máximo aproveitamento e de valorização ocorrentes após o incremento da área, muito depois do ato expropriatório, eis que se sabe que imóveis no local, hoje, representam grande valorização, mas em decorrência da expansão urbana, propiciada, até, por obras dos poderes públicos que ensejaram ocupações e edificações em terrenos próximos.

Por isso mesmo, impende-me adotar o laudo oficial, ante a improcedência demonstrada das críticas.

O que a desapropriação visa, mesmo, é propiciar, à parte expropriada, o recebimento de preço justo à época da declaração de utilidade pública, que a permitisse, ao menos, adquirir imóvel análogo, em região sócio-econô

626

mica similar àquela em que se situa o bem afetado, na época da expropriação.

Pelo exposto, JULGO PROCEDENTE esta ação-expropriatória, para fixar a indenização devida pelos imó - veis expropriados, à data do laudo do perito do Juízo (21.3 .86), no montante de Cz$ 1.816,716.511,89, valor que será a tualizado, pelos índices de desvalorização da moeda nacio - nal, até integral pagamento à parte expropriada, deduzindo--se, então, o correspondente a 80% do depósito inicial, que ficou à disposição dos expropriados, desde que corrigido efetivado . Juros compensatórios são devidos, à taxa de 12%, ao ano, incidindo sobre a parcela referida anteriormente, a contar da efetivação da imissão na posse provisória do bem. Arbitro-a verba honorária, por fim, em 10%, incidentes sobre o valor final da indenização, menos a oferta inicial, corrigida a partir da distribuição do feito.

Custas e despesas processuais, pelo desapro priante. Submeto esta sentença ao duplo grau de jurisdição.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Rio de Janeiro, 8 de março de 1.990.

Henrique Alberto Magalhães de Almeida Neto
Juiz de Direito