

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXECUÇÃO ESPECÍFICA

ART. 1.059/CC — ART. 500/CPC - DESAPROPRIAÇÃO - ART. 402/NCC - LEI 10.406/02

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA, FALÊNCIAS E CONCORDATAS DA COMARCA DE, por advogado, nos autos nº ..., de AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO que lhe move o MUNICÍPIO DE ..., porque parcialmente inconformado com a respeitável sentença de fls., manifesta, com fulcro no art. 500 do Código de Processo Civil, APELAÇÃO ADESIVA ao recurso voluntário manifestado pelo autor, e também subordinado ao recurso "ex officio". Requer, pois, o regular processamento da insurreição que consubstancia nas inclusas laudas datilografadas, para posterior apreciação por uma das Colendas Câmaras Cíveis do Egrégio Tribunal de Justiça. Nestes termos, pede deferimento. ..., ... de ... de

Advogado COLENDAS CÂMARAS: 1) Fixando a indenização decorrente da expropriação noticiada nos autos, louvou-se o nobre Dr. Juiz "a quo" no laudo oferecido pelo perito oficial. Disse Sua Excelência: "As conclusões dos assistentes não podem ser aceitas. O assistente do Município de ... encontrou um valor muito reduzido, fora da realidade imobiliária local. De sua parte, o assistente do réu embutiu em seu laudo um percentual de lucro cessante que estaria representado pela vontade que teria o réu de construir no imóvel. Como desapropriação não paga futuro, seu trabalho não pode ser aceito. Já o perito elaborou o laudo pelo método comparativo, embasado em amostragem da mesma região. Por isso, o resultado a que chegou representa o justo valor do imóvel podendo ser acatado". Daí este apelo, certo que na especialíssima hipótese, exige a concessão de lucros cessantes. 2) Com efeito, a espécie é singular. Visando edificar uma casa no lote expropriado, bem antes do anúncio da chamada "Via Veneto", formulou o Apelante a chamada "consulta para requerer alvará de construção" (vulgarmente conhecida por "guia amarela"). Esse procedimento é compulsório, e surpreendentemente o Apelado desde logo negou a construção, quando haveria de limitar-se, porque desapropriação incorrera a explicitar o que o Código de Posturas autorizava edificar (recuos, número de pavimentos, etc.). Impetrou o Apelado, então, mandado de segurança, que restou concedido em grau de apelação, por venerando acórdão de lavra do eminente Desembargador ... 3) Por isso o bem lançado laudo do assistente técnico (fls.) do Apelante, divergiu do que apresentara o perito quanto ao quesito "e". Disse o renomado engenheiro que: "a resposta a essa questão dever ser associada, fundamentalmente, à noção de lucro cessante, entendido este como "aquilo que razoavelmente deixou-se de ganhar", pois, como leciona Luiz Carlos Berrini, "em resumo, os terrenos valem, principalmente, pela capacidade de produzir renda que possam ter, derivada do seu aproveitamento máximo e ótimo por meio de construção de edifícios apropriados ao ambiente econômico onde estão situados e, também, pela capacidade de proporcionar amenidades aos seus proprietários, isto especialmente no caso de bairros residenciais". (fl. 75). 4) Não se trata, pois, de mera tentativa de locupletamento, lamentavelmente tantas vezes ocorridas em demandas contra o Poder Público. Tem-se, na hipótese, situação especialíssima, consistente no início da fase administrativa necessária à edificação e que resultou cortada, ilegalmente, pelo apelado. A heróica via do "writ of mandamus" corrigiu a arbitrariedade, mas o empreendimento não se completou na razão direta da postura do Apelado, intimidando o Apelante com iminente expropriação e aumento de prejuízos. 5) Os lucros impedidos pela expropriação, assim, devem integrar a indenização, pena de a Constituição da República (art. 153, parágrafo 22) restar violado, assim como ferido o art. 402 do Código Civil. Como explica JOSÉ CARLOS DE MORAES SALLES ("A Desapropriação à Luz da Doutrina e da Jurisprudência", 1ª tiragem, ed. RT, p. 477), "o interesse que o expropriando infere do bem em vias de desapropriação é o elemento de real valia para a fixação do quantum indenizatório e, como tal, deve ser levado em conta pelo magistrado ao desenvolver o raciocínio lógico que o orientará no estabelecimento

daquele quantum. Seabra Fagundes, com sua inegável autoridade, chega a afirmar que este elemento é o que "mais profunda repercussão deve ter no estabelecimento do preço". 6) Lucros cessantes, pois, não é matéria estranha ao instituto da desapropriação. LIMONGI FRANÇA ("Manual Prático das Desapropriações", Saraiva, p. 91) leciona que "Dúvida inexistente de que, na desapropriação, devendo a indenização ser justa, jamais

NOTA DA REDAÇÃO

RT