



Valor não muda com benfeitorias públicas realizadas

O valor de um imóvel desapropriado deve ser o mesmo do laudo pericial da época em que foi feito. O preço da propriedade não mudará com as benfeitorias realizadas pelo poder público.

O entendimento é da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao decidir que os proprietários de um imóvel desapropriado pela prefeitura, em São Paulo, receberão indenização 2.036 vezes menor do que a pretendida.

As melhorias públicas ocorridas na região onde fica o terreno não devem ser consideradas. O STJ confirmou que deve prevalecer o primeiro laudo feito em 1975, em que o lote foi avaliado em CR\$ 528.819,00 mil. O último laudo foi realizado em 1992 e estimou o terreno em CR\$ 1.077.040.037,30.

Em 1973, o imóvel foi declarado de utilidade pública. A desapropriação do terreno seria feita para construção de uma escola pública.

Na primeira avaliação, constatou-se que o lote de 5.052 metros quadrados, no centro comercial da cidade, estava sujeito a alagação.

Depois de 17 anos, o segundo perito judicial verificou que o imóvel localizava-se em região residencial e comercial, onde haviam sido realizadas várias benfeitorias públicas.

Segundo o desembargador Pires de Araújo, relator do recurso de apelação do município paulista, julgado favoravelmente pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, as melhorias ocorreram em razão das obras realizadas pelo poder público com imposto arrecadado dos contribuintes.

No recurso contra decisão do TJ ajuizado no STJ, os proprietários do terreno sustentam que, devido a demora no julgamento da ação de desapropriação, foi necessária uma nova avaliação para recompor o valor, já que no período ocorreram mudanças decorrentes dos planos econômicos e da inflação.

O relator do recurso, ministro Francisco Peçanha Martins, esclareceu que a realização de uma nova perícia foi aceita pelo TJ porque o município era parcialmente responsável pela demora no julgamento por ter permitido o arquivamento do processo. Mas o valor da segunda avaliação foi rejeitado.

Processo: Resp 283321

Date Created

17/12/2000