

(CP-252/40)Proc. 9798/40.ACÓRDÃO

1940

GCS/ZM.

VISTOS E RELATADOS os autos do processo em que a Caixa de Aposentadoria e Pensões dos Ferroviários da Leopoldina Railway solicita a este Conselho autorização para alienar títulos da dívida pública até a importância de Rs. 1.679:379\$100 (mil seiscentos e setenta e nove centos trezentos e setenta e nove mil e cem reis)-, afim de integralizar o capital de Rs. 2.000:000\$000 (dois mil centos de reis), cuja inversão em operações prediais, foi autorizada por este Conselho em acórdão de 12 de setembro de 1938:

CONSIDERANDO que o Serviço Técnico Atuarial, no seu longo e bem fundamentado parecer, demonstra conclusivamente a inconveniência da transação proposta pela Caixa, dada a redução da taxa efetiva de suas reservas;

RESOLVE o Conselho Nacional do Trabalho, em sessão plena, submeter o processo à consideração do Exmo. Sr. Ministro do Trabalho, Industria e Comercio, opinando nos termos do referido parecer, que fará parte integrante deste acórdão, pelo indeferimento do pedido.

Rio de Janeiro, 22 de fevereiro de 1940.

a) Francisco Barbosa de Rezende Presidente

a) Decóato Maia Relator

Fui presente- a) J. Leonel de Rezende Alvim Proc. Geral

Publicado no Diário Oficial em 6 / 3 / 40.

Parecer a que se refere o Proc. n. 12.618/39

Atendendo à solicitação constante do ofício desta Secretaria, remete a C.A.P. de Serviços de Traction, Luz, Força e Gás de São Paulo os elementos julgados necessários por este Serviço de Engenharia para a perfeita instrução da matéria.

Assim é que, no ofício de fls. 37, esclarece a Instituição que o plano de loteamento e arreamento do qual fazem parte os lotes objeto de compra, já está aprovado pela Municipalidade desde o ano de 1929, tendo sido outrossim doada à Prefeitura local as faixas de terrenos correspondentes às ruas, faltando tão somente proceder-se a formalidade da "oficialização" dos logradouros, o que, segundo declara, constitui processo em separado, cabendo à Caixa exigir dos proprietários dos imóveis, compromisso formal neste sentido.

Assevera ainda o Presidente da Instituição que, uma vez obtida a oficialização dos logradouros que dão acesso aos lotes, a Municipalidade estenderá ao local, sem qualquer outro onus, os serviços de utilidade pública relativos à instalação de água, esgotos e luz, com exceção da de gás que dado o scôrdo contratual com a Prefeitura, somente é fornecido mediante pagamento dos interessados, (no caso os associados, futuros prestamistas).

Finalmente, declara o sinatário do ofício de fls. 37 que, até a presente data, não ultimou a Caixa qualquer transação na Rua Iguate-my, estando assim prejudicada a informação de caráter officioso que obtivemos e nos julgamos no dever de trazer ao conhecimento deste E. Conselho com o único e exclusivo intuito de bem servir aos interesses da propria Instituição.

Esclarecidas que foram as dúvidas levantadas por este Serviço de Engenharia, e estando o processo perfeitamente instruido, passemos a apreciar o mérito da transação pretendida:

Conforme já salientamos em anterior parecer, trata-se da aquisição de 43 lotes de terrenos, disseminados em 3 quadras, pertencentes a 4 proprietários distintos, e que perfazem um total de 15.733 m², ofertados à razão de 320000 o m².

O profissional que vistoriou os terrenos, esclarece que próximo ao local, a Caixa tem adquirido lotes na base de 52\$000 a.... 38\$000 o m².; convém no entretanto salientar que, abstraindo de outros fatores determinantes do preço de um imóvel, o simples fato de sua localização em ruas de diferentes graus de valorização, embora muito próximas umas das outras, (como é o caso), contribui evidentemente para o maior ou menor valor da propriedade. Ora, os preços constantes da relação de fls. 20, conforme se pode verificar, são relativos à terrenos localizados, é bem verdade, muito próximo aos imóveis objetos de compra, mas que no entretanto, apresentam testada para logradouros mais valorizados, como é o caso das Ruas, Italia, Europa, Bélgica e Suécia, que constituem, por assim dizer, o centro de gravidade do Jardim Europa.

Para se ter uma idéia concreta da diferença de valorização que ocorre entre estes logradouros, vamos transcrever os preços de lotes padrões situados nestas ruas, fornecidos pelo Cadastro Imobiliário de São Paulo (1937/1938).

Aven. Europa.....	35\$ a 40\$ o m ² .
Rua Italia	30\$ a 35\$ o m ² .
" Bélgica	30\$ o m ² .
" Suécia	35\$ o m ² .
" Turquia	30\$ o m ² .
" Dinamarca	30\$ o m ² .
" Austria	35\$ a 30\$ o m ² .
Iguatemy	20\$ a 25\$ o m ² .

Ora, segundo se verifica da planta de fls. 15, os lotes objeto de compra, apresentam testada para logradouros que estabelecem a ligação entre as Ruas Austria e Iguatemy; sendo assim, ~~hulramos que o preço unitário de venda não deve ser o mesmo para todos os lotes~~, porquanto, conforme se depreende da relação que transcrevemos acima, existe na realidade, uma diferença de valor entre os terrenos situados n'uma e n'outra rua.

Além, convém salientar que o próprio autor do laudo de vistoria e avaliação (anexo a fls. 21), afirma que será necessário estabele-

cer-se, posteriormente à compra, uma gradação de preços, pois os lotes mais próximos ao Jardim Europa tem valor maior do que os que d'ele estão mais afastados. (sic).

Ora, uma vez que se admite a possibilidade de se revender em lotes à associados, estabelecendo-se uma diferença nos preços de acôrdo com a posição de cada lote, com muito mais razão dever-se-à, ao nosso vêr, adquiri-los em outras bases que melhor espelhem o seu justo valor.

É por assim pensarmos que propomos seja a Caixa autorizada a adquirir os lotes desejados, em numero de 43, pagando-se no entanto o preço do m2 do terreno, de acôrdo com o que abaixo indicamos: -

Relação dos lotes que propomos sejam comprados
à razão de 32\$ o m2.

<u>QUADRA</u>	<u>LOTE</u>	<u>AREA m2.</u>
1	17 c	231.22
1	17 d	258.53
1	17 e	287.30

Area total..... 777.55 m2

$$777.55 \text{ m}^2 \times 32\$000 = 24:881\$600$$

Relação dos lotes que propomos sejam comprados
à razão de 30\$000 o m2.

<u>QUADRA</u>	<u>LOTE</u>	<u>AREA m2.</u>
1	12	375.90
1	11	396.45
1	10	417.75
1	9	438.65
1	8	400.14
1	7	460.15
1	6	460.10
1	5	440.00
1	4	433.50
1	3	405.95
3	1	332.05
3	2	338.20
3	3	326.76
3	4	325.49
3	5	324.72
3	6	324.55
3	7	324.06
3	8	323.18
2	1	435.16
2	3	435.16

Area total 7.719.92 m2

$$7.719.92 \text{ m}^2 \times 30\$000 = 231:597\$600$$

Relação dos lotes que propomos sejam comprados
à razão de 28\$000.

<u>QUADRA</u>	<u>LOTE</u>	<u>AREA</u>
3	9	322.96
3	10	323.96
3	11	324.88
3	12	325.99
3	13	326.07
3	14	328.90
3	15	328.07
3	16	327.58
3	17	327.97
3	18	329.01
3	19	422.36
3	20	487.90
3	21	470.14
2	5	321.72
2	6	328.76
2	8	343.88
2	9	351.43
2	12	374.12
2	13	381.73
2	15	482.50

Area total..... 7.231.92 m2.

7.231.92 m2 x 28\$000 = 202:495\$760.

Vulto total da transação:

3 lotes na base de 32\$ 0 m2.	24:881\$600
20 " " " " 30\$ "	231:597\$600
20 " " " " 28\$ "	202:495\$760
	<u>458:972\$960</u>

Devemos esclarecer que, ao atribuir aos lotes 1/8 da Quadra 3 e 1 e 3 da Quadra 2, o valor de 30\$000 o m2, o fizemos não só pela sua proximidade ao Jardim Europa, como também tendo em vista a sua localização frente à uma praça, fator este que ao nosso ver, contribui para sua maior valorização.

Outrosim, evidenciamos que os calculos procedidos por nós, foram obtidos tomando em consideração as superficies indicadas na planta de fls. 27; sendo assim, é de se recomendar à Caixa que, para efeito de determinação do valor que deverá constar da escritura de compra e venda, proceda a uma verificação "in loco", afim de constatar a justeza dos elementos, (superficies) já mencionados.

Feitas estas considerações quanto ao mérito do valor do terreno, passemos a abordar outro ponto de interesse:

Somos sabedores que, em outras transações realizadas pela mesma Caixa, houve posteriormente dificuldades em se obter a "oficialização" dos logradouros projetados, fato este que motivou serion contratempos à administração da Instituição, uma vez que, enquanto não satisfeita esta formalidade, a Prefeitura local não toma a iniciativa de estender ao local as redes de água, esgoto e luz. Aliás, o próprio Inspetor de Providências, no parecer de fls. 4, ventila o assunto, focalizando o prejuízo que daí tem advindo.

Ora, para se evitar a reprodução destes fatos, quer nos parecer que o único recurso susceptível de êxito, consistiria em se exigir dos proprietários do imóvel, não só o compromisso formal neste sentido, como também em reter, por ocasião da lavratura da escritura, uma quantia que poderia ser de 2% sobre o vulto total da transação, e que somente seria entregue, ou melhor, paga aos vendedores, após a exibição do documento comprovante da oficialização dos logradouros que dão acesso aos lotes adquiridos. Queremos crer que desta maneira os proprietários dos terrenos se interessariam com muito mais ardor pela "oficialização", ficando assim a Caixa e coberto de quaisquer prejuízos ou delongas suscitadas pela não satisfação nesta formalidade legal indispensável.

Este é o nosso parecer sobre o assunto, que ora submeto à consideração superior.

Rio, 31-1-40

a) Affonso D'Angelo Visconti - escrit.