DESAPROPRIAÇÃO — CONTESTAÇÃO — FIXAÇÃO DA INDENIZAÇÃO — HONORÁRIOS DE ADVOGADO

— Na ação de desapropriação a contestação tem efeito reconvencional; o valor então pedido não pode ser excedido pela sentença.

— Os honorários de advogado são devidos pela diferença entre a quantia oferecida e o justo valor da coisa expropriada.

— Interpretação do art. 27 parágrafo único do dec.-lei 3.365, de 21-6-41.

JUÍZO DA 2.ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL

Prefeitura do Distrito Federal *versus* Constança Marques de Carvalho

SENTENÇA

Vistos, etc.

A Prefeitura do Distrito Federal moveu ação de desapropriação contra Constança Marques de Carvalho, alegando o seguinte:

que a expropriante desapropriou, por decreto de 31 de julho de 1941, o prédio n.º 121, da Rua do Lavradio de propriedade da expropriada, e que se acha compreendido dentro do plano de urbanização da esplanada resultante do desmonte do Morro de Santo Antônio e do prolongamento da projetada avenida diagonal; que o imóvel em aprêço tem o valor locativo de Cr$ 23.852,00, por quanto estava inscrito em 1940, no Departamento da Renda Imobiliária;

que o referido imóvel tem três pavimentos, compreendendo loja, com dois depósitos e um W. C.; 1.º pavimento, com 18 quartos, cozinha, copa e banheiro; 2.º pavimento, com 6 quartos, cozinha, copa e banheiro, tudo em regular estado de conservação;

que, de acôrdo com a avaliação que fêz e nos limites do artigo 27, § 2.º, do Decreto-lei número 3.365 de 21 de junho de 1941, oferecia, como indenização a importância de Cr$ 419.795,20;

que, citada a expropriada, se prosseguisse nos ulteriores têrmos da ação.

Contestaram a ação D. Marieta Nicoll de Almeida e seu marido Tenente-Coronel Eugênio Nicoll de Almeida, herdeiros de D. Constança Marques de Carvalho, falecida em 1937 e alegaram que a expropriante sabia que o bem já pertencia aos contestantes, pois receberam convite para ir tratar da desapropriação na seção competente, da Prefeitura, e lá estiveram tentando um acôrdo que se não realizou: que a expropriante agiu maliciosamente, propondo a ação contra quem sabia já falecida;

que, esclarecida a sua posição na demanda, contestaram a avaliação que a expropriante fêz do imóvel, pois que o exato valor do mesmo é de Cr$ 1.575.000,00, quantia que corresponde à apurada em vendas realizadas na Rua do Lavradio e imediações;

que, nem em Cascadura, ou em Madureira se compra um prédio de três andares, com 26 quartos, uma loja e demais dependências, pelo valor que a expropriante oferece;

que o prédio em questão está localizado na parte central da cidade, em zona muito valorizada;

que ainda há a considerar a extensão do terreno;

que a indenização baseada no valor locativo é injusta, pois os alugueres, há muitos anos estão controlados pelo poder público e não correspondem à valorização verificada nos últimos anos;

que a jurisprudência já assentou que a desapropriação deve ser feita mediante indenização do justo valor da coisa desapropriada; que, assim, deve ser a autora condenada ao pagamento da importância de Cr$ 1.575.000,00, juros da mora, custas e honorários de advogado na base de 20% sôbre o *quantum* da condenação.

Replicou a autora, defendendo-se da acusação de que agira com malícia e demonstrando não ter havido prejuízo para a defesa dos contestantes, pois atenderam, oportunamente à citação dirigida, por engano contra a falecida D. Constança Marques de Carvalho.

Procedeu-se à avaliação pelo Juiz, concluindo que o valor do imóvel era de Cr$ 2.079.000,00, sendo Cr$ 450.000,00 da construção e Cr$ 1.629.000,00 do terreno.

Na audiência de instrução e julgamento a autora se reportou à inicial e os réus pediram fôsse a autora condenada ao pagamento de Cr$ 2.075.000,00, que é o justo valor do imóvel desapropriado e no mais renovou os têrmos da inicial.

Pôsto isto:

Em ação de desapropriação entre partes a Prefeitura do Distrito Federal e Antônio Rodrigues da Costa Pinheiro, disse eu, na sentença que proferi e que está publicada no *Diário de Justiça* de 7 do corrente, o seguinte: "O Ministro Aníbal Freire sintetiza a interpretação, no meu entender, verdadeira, do parágrafo único do art. 27 do Decreto-lei n.º 3.365, com as seguintes palavras:

"Não chego a declarar a inconstitucionalidade do art. 27 da lei e me repugnaria esta solução. Apenas concilio os dizeres dêste artigo com o texto constitucional e com os próprios dispositivos da lei de desapropriação, facultando ao Juiz, no exame de fatos e circunstâncias ligadas à desapropriação e constantes do diploma, dar solução adequada e justa a cada caso" (Rev. e vol. citados, pág. 92)."

E esta há sido a orientação dominante nas decisões dos tribunais e juízes, nas ações de desapropriações.

E' êste o meu entendimento.

A idéia de "justo" resultante do texto constitucional garantidor do direito de propriedade, não pode ser comprimida na fixidez de um texto legal.

A lei que o tentar fazer deve ser entendida em harmonia com o preceito da Constituição que assegura prévia e justa indenização da propriedade que haja sido expropriada."

No caso dos autos a expropriante oferece pelo prédio e terreno uma quantia equivalente a 17,6 vêzes o valor locativo no ano de 1940, ou seja a importância de Cr$ 419.795,20.

Não há necessidade de grandes argumentos para demonstrar que essa importância está muito longe de corresponder ao exato valor de um prédio de três pavimentos, com vinte e muitos cômodos e situado num terreno de 543 metros quadrados, na Rua do Lavradio, que é cortada pelas principais vias que conduzem ao centro da cidade, do qual dista poucos quarteirões.

O verdadeiro e justo valor do imóvel é o apurado pelo perito cujos cálculos assentam em dados positivos e incontestáveis.

Todavia, há a se considerar contra os expropriados o fato de haverem êles pedido na contestação quantia inferior à achada na perícia.

Nas ações de desapropriação a contestação tem feição reconvencional. Nela o réu impugna o valor oferecido e formula o seu pedido, ou dando um valor exato, que não pode ser excedido pela sentença, ou pedindo que lhe dê o que fôr apurado no processo.

Aqui a contestação pediu quantia exata: Cr$ 1.575.000,00. Não era permitido aos réus modificarem êsse pedido na audiência de julgamento, como o fizeram.

Por isso, embora, entendendo justo o valor de Cr$ 2.079.000,00, não me é permitido dar mais do que os próprios réus acharam corresponder ao exato valor do seu imóvel.

Sou dos que entendem que, nas ações de desapropriação, são devidos honorários de advogado, pela diferença entre a quantia oferecida e o justo valor da coisa desapropriada. As razões dêsse meu entendimento, dei-as na citada sentença, onde disse: "A obrigação decorre, aí, não dos preceitos do Código de Processo Civil, atinentes à matéria, mas do próprio dispositivo constitucional que condiciona a expropriação ao pagamento de um preço justo.

Se para obter êsse preço, o proprietário é coagido a contratar advogado, é de justiça que seja indenizado da despesa que fizer para defender seus direitos, em juízo.

Obrigá-lo a desfalcar a indenização que obtiver, com pagamento de honorários de advogado é negar-lhe o justo preço que a Constituição lhe assegura.

Assim é que se situa a questão que, dêsse modo, foge ao dilema em que a colocou Carlos Medeiros Silva, em comentários ao acórdão do Supremo Tribunal Federal (*Revista de Direito Administrativo*, vol. II, pág. 92)."

Atendendo ao exposto e ao mais que dos autos consta:

Julgo procedente a impugnação dos expropriados e fixo o valor da indenização em Cr$ 1.575.000,00 (um milhão quinhentos e setenta e cinco mil cruzeiros) acrescidos de Cr$ 115.520,40 (cento e quinze mil quinhentos e vinte cruzeiros e quarenta centavos) de honorários de advogado, correspondentes a dez por cento (10%) da diferença entre a quantia oferecida e a arbitrada.

P. R. Rio de Janeiro, 10 de novembro de 1947. *Raimundo Ferreira de Macedo.*