DESAPROPRIAÇÃO — PAGAMENTO DO PREÇO — MORA

— A mora culposa do expropriante em pagar o preço impõe um ressarcimento mais amplo do que o dos juros moratórios.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Estado de São Paulo *versus* Donato Zotta
Apelação cível n.º 92.277 — Relator: Sr. Desembargador JOAQUIM DE SILOS CINTRA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de apelação cível n.º 92.277, da comarca de São Paulo, em que é recorrente o Juízo *ex officio*, apelante a Fazenda do Estado e apelado Donato Zotta.

1. Donato Zotta chamou a Fazenda do Estado a Juízo para reclamar dela o ressarcimento dos prejuízos que sofreu em decorrência da protelação no pagamento da indenização pela desapropriação de um imóvel de sua propriedade.

2. Alegou o autor que, fixada em 8 de junho de 1951 a mencionada indenização, sòmente seis anos depois providenciou a ré o depósito do *quantum* arbitrado, quando já não era possível com êle adquirir outra propriedade com as vantagens da valorização imobiliária que teria podido auferir antes.

3. A Fazenda contestou o pedido, que foi afinal julgado procedente.

4. Recorreu de ofício o Juiz e a Fazenda apelou.

5. A mora culposa da ré em efetuar o pagamento do preço da propriedade do autor, desapropriada por haver sido declarada de utilidade pública, não pode ser compensada, na espécie, pelos exíguos juros moratórios previstos em lei. É de indiscutível oportunidade a lição de Giorgi, lembrada no substancioso acórdão certificado a fls. e está publicado na *Revista dos Tribunais*, vol. 266-273. Quando o devedor por tornar-se moroso causa ao credor outro dano, que não o comum presumido pela lei e coberto pelos juros da mora, impõe-se um ressarcimento mais amplo.

6. A sentença que se esteia no magnífico aresto já mencionado da lavra do eminente Desembargador Moura Bitencourt, merece subsistir por seus próprios e jurídicos fundamentos.

7. À vista do exposto, acordam, em Quinta Câmara Civil do Tribunal de Justiça de São Paulo, por votação unânime, negar provimento à apelação.

Custas na forma da lei.

São Paulo, 26 de dezembro de 1958. — *Luís Morato*, Presidente com voto. — *Joaquim de Silos Cintra*, Relator. — *Alcides Faro*.

*

DECISÃO-RECORRIDA

Vistos, etc.

I — Donato Zotta, qualificado na inicial, promove contra a Fazenda do Estado a presente ação ordinária, alegando, em resumo, o seguinte: que era proprietário de um imóvel, na cidade de Santos, rua Pedro Arbues, n.º 135, adquirido pelo preço de Cr$ 80.000,00, no ano de 1950; que o imóvel em questão foi desapropriado, no mesmo ano, fixando-se o seu valor para o efeito de indenização, em Cr$ 79.657,50, por sentença proferida em 12 de março de 1951, confirmada por acórdão de 8 de junho do mesmo ano; que a ré, como expropriante, negligenciou no pagamento da indenização, que efetuou sòmente seis anos depois de fixada, em 1957; que,

na época da desapropriação, com a soma recebida, poderia ter adquirido um imóvel equivalente, o que já não aconteceu por ocasião do recebimento, sofrendo prejuízo considerável; que a Constituição federal assegura, para os casos de desapropriação, indenização prévia e justa; que a negligência da ré gerou a obrigação de indenizá-lo dos prejuízos sofridos, equivalentes ao valor da propriedade por ocasião do pagamento da indenização, nos têrmos dos arts. 15 e 159 do Código Civil, devendo a ação ser julgada procedente para êsse efeito, condenando-se a ré nas custas do processo e em honorários advocatícios.

Regularmente citada, a Fazenda contestou o pedido, a fls., alegando: que a pretensão do autor é descabida, uma vez que acarreta violação de coisa julgada; que acresce que o autor negligenciou no recebimento da indenização, uma vez que não promoveu a execução do julgado respectivo; que o autor não produziu qualquer prova no sentido de demonstrar que, ao receber o pagamento em questão, houvesse feito alguma reserva relativa aos juros, devendo aplicar-se o art. 944 do Código Civil; que, não tendo o autor acionado a Fazenda pelo inadimplemento, tàcitamente desistiu de receber juros moratórios.

Saneado o processo, seguiu-se audiência de instrução e julgamento, com as alegações orais das partes, que se reportaram aos seus pronunciamentos anteriores.

É o relatório e passo a decidir.

II — O autor era proprietário de um imóvel, na cidade de Santos, que adquirira por Cr$ 20.000,00, no ano de 1950. A Fazenda do Estado baixou decreto expropriando o imóvel em questão, para construir, no local, um quartel (fls.). Promovido o processo expropriatório, foi a indenização fixada em Cr$ 79.657,50, por sentença confirmada pelo egrégio Tribunal. O pagamento dessa indenização, todavia, foi efetuado sòmente, em 1957, somando, com os juros contados na liquidação, Cr$ 90.000,00.

Pretende o autor que a demora com que a Fazenda cumpriu o julgado, caracteriza procedimento culposo, por negligência, gerando a sua obrigação de indenizar os prejuízos que sofreu. E alega que êsses prejuízos correspondem à diferença entre o preço recebido e o valor do imóvel, na época do pagamento da indenização.

A ação é procedente. A Constituição federal erigiu em mandamento que expropriação só se fará mediante prévia e justa indenização. É evidente que com o aviltamento crescente da nossa moeda, fato notório e incontestе, o Poder Público deve agir com a máxima cautela, em casos tais, para não causar dano maior aos expropriados. Pagando a indenização anos após a desapropriação, como no caso dos autos, é de admitir-se até mesmo um locupletamento indevido pelo Estado, que paga com muito menos dinheiro, a obrigação que antes seria maior.

A espécie já se tem debatido nos pretórios, encontrando-se nos autos acórdão proferido pela egrégia Quarta Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado (certidão de fls.), que, por maioria de votos, admitiu a procedência de pedido idêntico ao dos autos, sendo de notar-se que com demora muito menor, no pagamento da indenização,

Sustentou o venerando julgado: "Se o expropriante, pelo atraso simples que decorre do normal andamento do processo, é obrigado a adicionar à indenização fixada juros legais, porque o critério que preside tais situações é o da justa indenização, pelo mesmo critério, quando age o expropriante exorbitando o atraso normal, descumprindo a lei, que o obriga a pagar o preço e protela tal pagamento, prevendo, ou podendo prever, que a valorização constante acarreta prejuízo ao proprietário, não há dúvida em enxergar-se aí verdadeira culpa, que deve obrigar ao ressarcimento de danos. O prejuízo do proprietário é mais que potencial; é indis-

cutivelmente real. Privado da disponibilidade do imóvel, impossibilitar-se-ia de vendê-lo por melhor preço, após o lapso de tempo em que se operou a valorização; se o dinheiro lhe fôsse entregue na ocasião, haveria de, em qualquer transação, acompanhar os rumos ascensionais, que decorrem da inflação. Se o expropriante não pagou, em 1949, certa e determinada quantia, que seria a correspondente ao justo valor do imóvel, e se obrou com culpa, deve pagar em 1951, o lucro cessante, sem o que o preceito constitucional estaria reduzido a simples ilusão. Esta orientação estriba-se em opiniões respeitáveis, como a de Pontes de Miranda (*Comentários à Constituição*, vol. 4-255 a 265, da 2.ª ed.). Dir-se-ia que alterar-se o montante do preço é desrespeitar a coisa julgada. Certo, certíssimo. Mas, na situação focalizada pela espécie *sub judice*, é outra a causa de pedir. Não se demanda complemento do preço, mas indenização pelo ilícito de não se cumprir, no tempo adequado, o ato administrativo da desapropriação. Se o poder público, ou quem tenha para tal autoridade, desapropria, deve estar aparelhado para indenizar com justiça. O atraso corre à guisa de culpa. De modo que, anos depois, demandando o que razoàvelmente deixou de lucrar, outra coisa não faz o proprietário senão demandar, por outra via (como expressamente o permite o art. 2.º, *in fine*, do Decreto-lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941) o prejuízo que a culpa *in omittendo* acarretou. E tal não desrespeita o julgado, porque a causa *petendi* é diversa.

Em declaração de voto, o eminente Desembargador Pedro Chaves sustentou que a pretensão objetivada na ação encontra óbice no disposto no art. 1.061 do Código Civil. As perdas e danos consistem exclusivamente nos juros, sustentou, podendo ser injusta a regra, mas lei vigente, que cumpre respeitar (fls.).

Entendo, *data venia*, que, no caso, não se trata de simples obrigação de pagar e que a regra do art. 1.061 do Código Civil cede ante o imperativo de norma maior, estatuída na Constituição federal, justamente a que dispõe sôbre o critério de indenização expropriatória.

É evidente que pagando seis anos depois de fixada a indenização, num período de anormalidade financeira, em que à constante desvalorização da moeda corresponde, na mesma proporção, valorização da propriedade imóvel, a indenização deixa de ser justa, ferindo o texto constitucional. O autor alega, e sem dúvida com razão, que à época da desapropriação, poderia, com o valor fixado para indenização, adquirir outra propriedade que lhe servisse de moradia. Entretanto, ao receber a indenização, não poderia, com o valor recebido, nem mesmo adquirir um terreno. Ficou privado de sua casa, quiçá o único bem do seu patrimônio, e impedido de adquirir outra, sofrendo evidente desfalque, que caracteriza situação injusta, senão iníqua.

Salientou o aresto em parte transcrito, com tôda razão, que o Poder Público, ao exercitar o direito de expropriar, deve estar aparelhado para indenizar prontamente os proprietários. Seguindo a Constituição, a oferta inicial já deve corresponder exatamente ao valor do imóvel. No caso dos autos, como, de resto, na maioria dos casos, essa oferta é feita em bases inaceitáveis, obrigando o interessado a contestar a causa expropriatória, retardando o recebimento da indenização. Para o imóvel do autor, que valia Cr$ 80.000,00, ofereceu a Fazenda Cr$ 30.000,00, ou pouco menos. Admitindo-se, porém, que o Poder Público assim proceda, com a parcimônia que a cautela e o zêlo impõem aos seus administradores, é indubitável que fixada a indenização judicialmente, o pagamento deva ser imediato, para evitar prejuízos maiores aos proprietários, sempre compensados, em parte, pelos juros moratórios. Mas, deixar transcorrer seis anos, sem o pagamento devido, é fugir aos limites de

razoável, vale dizer, é agir culposamente.

A contestação da ré não enfrenta a tese, aduzindo argumentos que não foram contrariados no libelo, a não ser a tese da ofensa à coisa julgada, apreciada superiormente no acórdão já comentado.

III — Isto pôsto, julgo procedente a ação, para condenar a Fazenda-ré a pagar ao autor a indenização consistente no valor do imóvel expropriado à época do pagamento da indenização, que se apurará por arbitramento, em execução, deduzindo o *quantum* pago àquele título, com juros da mora a partir da data da citação inicial e honorários advocatícios, que fixo em 10% sôbre o total da condenação.

Custas em proporção.

Publique-se em audiência prèviamente designada, ficam as partes intimadas. Recorro de ofício.

São Paulo, 22 de outubro de 1958. — *Célio de Melo Almada.*