DESAPROPRIAÇÃO — AVALIAÇÃO — JUROS

— Os juros são contados a partir da avaliação, quando o valor do expropriado se acha atualizado.

— Interpretação da Lei nº 2.786, de 1956.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Departamento de Estradas de Rodagem *versus* Sociedade Agrícola Fazenda Barigüi Ltda.

Embargos n.º 98.845 — Relator: Sr. Desembargador PRADO FRAGA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de embargos n.º 98.845, da comarca de São Paulo, entre partes — embargantes e recìprocamente embargados o Departamento de Estradas de Rodagem e Sociedade Agrícola Fazenda Barigüi Ltda.: Acordam, em Segundo Grupo de Câmaras Civis do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, adotado o relatório de fls., por maioria de votos, rejeitar os embargos, para confirmar o brilhante acórdão embargado, pelos seus jurídicos fundamentos.

Custas pelos embargantes, respectivamente.

Assim decidem, porque:

A justa fixação do valor que se deve atribuir ao objeto da desapropriação, parece coisa simples, sendo, entretanto, de extrema dificuldade.

A Constituição determina que a indenização seja "prévia e justa" (art. 141, § 16). Surgem, porém, as delongas do processo expropriatório, e Turchiarulo adverte que: "Todos os atos do Processo trazem impresso o caráter de legitimidade, cada um é predisposto aos efeitos previstos na lei, sendo impossível atribuir a esta a causa de um inadimplemento culposo" (*L'Espropriazione per Pubblica Utilità*, 1947, pág. 104).

A dificuldade aparece logo ao se determinar o momento da avaliação da indenização.

Em dissertação, apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Lausanne, diz Gabriel de Weiss:

"Tem-se discutido muito na doutrina a questão do momento da avaliação da indenização, e a maior parte dos autores tem-se esforçado em lhe dar uma solução uniforme. Entretanto, têm êles freqüentemente tomado caminho errado, porque se esqueceram de que a desapropriação é uma instituição jurídica de uma natureza delicada e complexa, e que uma tal regra comporta necessàriamente muitas exceções.

Abstração feita das diversas exceções, podemos desde logo estabelecer em princípio que o valor de um objeto ou de um direito expropriado deve ser fixado segundo seu estado no momento em que seu porprietário se vê privado do mesmo. Êste princípio é geralmente consagrado pela doutrina (cf. Grunhut, pág. 106; v. Robland, pág. 59; Schelcher, pág. 272; Sieber, pág. 214). Esta maneira de ver parece inatacável e não se concebe que uma outra opinião possa ser sustentada. Entretanto, esta questão, tão simples em aparência, tem recebido na prática as mais variadas soluções" (*De L'Expropriation pour cause d'Utilité Publique*, 1897, pág. 289).

Outra dificuldade é a determinação da data em que devem começar a correr os juros compensatórios.

Declara Pasquale Corugno que: "Estabelecendo o caráter compensativo dos ju-

ros sôbre a maior soma liquidada a título de indenização, conclui-se que êles correspondem à data em que foi pronunciada a desapropriação. Esta regra não é constantemente aplicada, tendo-se em conta, em algumas desapropriações especiais, o fato que o expropriante é autorizado a imitir-se na posse do imóvel...".

E acrescenta: "Neste caso fazem-se decorrer os juros do dia da ocupação, e isto é justo, porquanto os juros servem para compensar o desapropriado pela perda dos frutos, que não tem lugar na liquidação de uma particular indenização (indenização de ocupação), (*Espropriazione per Pubblica Utilità*, pág. 191).

Pormenorizando a questão, explica Garsonnet que: "Acontece, por exceção, atribuírem-se indenizações distintas ao proprietário desapropriado de várias parcelas de que a Administração tomará posse em épocas diferentes, seja por ordenança do presidente, seja por convocação amigável, com a condição de que a indenização concedida pelo Júri produzirá juros para cada parcela a partir do desapossamento: a concessão de indenizações distintas se impõe então a fim de que o ponto de partida do curso dos juros possa ser exatamente fixado" (*Traité de l'Expropriation*, 1901, tomo II, pág. 119).

Por aí se vê a grande delicadeza do assunto.

E, relativamente às desapropriações "indiretas", as dificuldades se exasperam, dadas a época, mais ou menos remota, do desapossamento, a valorização imobiliária e a depreciação da moeda.

A tudo isso, acresce que a Lei n.º 2.786, de 21 de maio de 1956, determina, em seu art. 3.º, que: "o valor da indenização será contemporâneo da avaliação".

Quando o valor é "atualizado", ou seja "contemporâneo da avaliação", formou-se uma corrente jurisprudencial no sentido de que, nesse caso, os juros sòmente seriam contados a partir da avaliação.

Acompanhando essa orientação, como a que melhor atende aos ditames da justiça, rejeitam, por maioria de votos, ambos os embargos, para o fim acima mencionado.

São Paulo, 2 de junho de 1960 — *A. de Oliveira Lima*, Presidente. — *Prado Fraga*, Relator. — *R. F. Ferraz de Sampaio*. — *Ulisses Dória*, vencido. — *O. Gonzaga Júnior*. — *Heráclides Batalha de Camargo*, vencido.

*

ACÓRDÃO EMBARGADO

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de apelação cível n.º 98.845, da comarca de São Paulo, em que é recorrente o Juízo *ex officio, sendo* apelantes e reciprocamente apelados o Departamento de Estradas de Rodagem e a Sociedade Agrícola Fazenda Barigüi Ltda.: Acordam, em Quarta Câmara Civil do Tribunal de Justiça, depois de adotado como parte integrante dêste o relatório de fls., negar provimento, por maioria de votos, ao recurso interposto pela autora, e dar provimento em parte ao recurso oficial e à apelação do réu, para os fins adiante mencionados, sendo que o desembargador Ulisses Dória, relator sorteado, dava provimento parcial ao recurso da autora, dando o desembargador Batalha de Camargo, 3.º juiz, provimento em parte ao recurso de ofício e ao do réu, em maior extensão.

Trata-se de desapropriação indireta ou administrativa de uma área de 5.500 m2, na Praia Grande, ocupada pelo réu para a construção de trecho da rodovia Santos-Juquiá.

A sentença acolheu a estimativa do perito desempatador, que deu para a unidade métrica do imóvel o valor de Cr$ 255,000. A indenização principal, dessa forma, foi fixada em Cr$ 1.428.680,00, que a Turma Julgadora, pelos votos do desembargador relator e revisor, apenas arredonda para a importância de Cr$.... 1.400.000,00, dando assim, provimento parcial ao recurso oficial e à apelação do réu.

Pretende a autora a elevação dessa indenização para Cr$ 430,00, ou, na pior das hipóteses, para Cr$ 300,00 o m2, buscando a ré a sua redução para o valor unitário de Cr$ 128,00.

No entanto, o laudo do perito judicial é criterioso, razoável e bem fundamentado, correspondendo a sua estimativa à média dos valores atribuídos por outras sentenças expropriatórias a terrenos localizados no mesmo local, ao passo que já o trabalho do perito da ré se fundamentou em bases excessivamente baixas, inferiores até às adotadas pelo Pôsto Fiscal (fls.).

Assim, e arredondada a indenização principal para a referida quantia de Cr$ 1.400.000 00, dá-se provimento parcial aos recursos de ofício e do réu, nessa parte, sendo que o desembargador 3.º juiz, a propósito, dava provimento a tais recursos, para fixar em Cr$ 700.000,00 a indenização pela área ocupada, à razão de Cr$ 128,00 o m2.

Quanto aos juros, que a autora deseja a partir da ocupação do imóvel e o réu apenas a contar do trânsito em julgado da sentença, também é mantido o entendimento da decisão, ou seja, o de que os mesmos são devidos a partir da data da avaliação.

A pretensão do réu, de que os juros sejam contados no forma do Decreto n.º 22.785, de 1933, só poderia ser acolhida se se tratasse de juros simplesmente moratórios. Mas assim não é, porque são êles de caráter compensatório, não se aplicando dessa forma, consoante a jurisprudência dominante, o disposto no art. 3.º do citado decreto. Deixando o réu de socorrer-se do processo de expropriação regular, já se livrou da obrigação de efetuar o depósito prévio, em prejuízo da autora. E seria estimular as desapropriações de fato, mediante a invasão da propriedade particular, dar tratamento diverso ao cálculo da indenização, no que toca aos juros, favorecendo o expropriante que infringiu a lei e prejudicando o expropriado, que, já sacrificado no seu direito de poder levantar grande parte do depósito prévio, ainda viria a receber juros inferiores aos que perceberia se aquêle tivesse observado a lei.

Por outro lado, e sendo em regra devidos os juros desde a ocupação da coisa, como ainda recentemente decidiu êste tribunal no julgamento da revista n.º 28.205 já essa regra não deve ser entendida como rígida ou absoluta, impondo-se ao contrário uma diversidade de soluções para a multiplicidade das situações de fato que se deparam ao julgador, cumprindo assim examinar cada espécie para então se concluir por esta ou aquela solução, e tendo-se sempre em vista, principalmente, que aquêle princípio só pode ser aplicado quando existir nos autos indicação precisa sôbre o valor da área ao tempo da ocupação, para que assim, sôbre tal valor, se possam contar os juros desde a época da mesma ocupação.

Ora, no caso, trata-se de simples terrenos, na orla marítima, de que a autora não auferia qualquer renda. Cuida-se de um loteamento, cujo plano geral, como aliás é informado na própria inicial, acomodou-se a vários fatôres, dentre os quais a rodovia de há muito projetada pelo réu. A ocupação, assim, não impediu qualquer negócio com qualquer fração do loteamento projetado, e dessa forma não privou a autora de nenhuma renda, estando em suma os juros compensados, da ocupação até a avaliação, pela atualização do valor da propriedade. A primeira, data de fins de 1952 e a segunda de abril de 1959, e contar os juros daquela época sôbre êste valor seria o mesmo que propiciar à autora uma dupla vantagem, a decorrente da valorização e a resultante da computação dos juros desde a ocupação.

Mantém-se, assim, também nessa parte, a bem cuidada sentença recorrida, sendo que o desembargador relator sorteado dava provimento parcial à apelação da autora para que os juros se contassem desde a ocupação, entendendo o 3.º juiz que os mesmos juros deveriam ser pagos apenas a partir do trânsito em julgado da sentença .

Quanto à desvalorização e indenização pelas vias marginais, que também é matéria de recurso da autora, demonstrou a sentença, de forma que nem sequer foi abalada pelas razões da apelação, que no caso nem ocorreu qualquer desvalorização para o remanescente e muito menos houve perda daquelas vias, que tratam apenas de mera limitação ao direito de propriedade, imposta pela vizinhança de um bem público (fls.).

Resta o reclamo da autora sôbre a verba de honorários advocatícios, que a sentença fixou em 5% sôbre o montante da indenização. Mas ainda em tal passo a sentença é de ser mantida, porque, não se impondo a propósito taxa determinada ao certo, não há dúvida que aquela porcentagem constitui remuneração razoável, frente à relativa simplcidade da cause.

Em suma, e pela forma exposta, dá-se provimento parcial ao recurso oficial e à apelação interposta pelo réu, negando-se provimento à apelação da autora, tudo de forma a manter-se a bem elaborada sentença apenas com a pequena modificação consistente no arredondamento da indenização principal para a cifra de Cr$ 1.400.000,00.

Custas em proporção.

São Paulo, 31 de dezembro de 1959 — *O. A. Bandeira de Melo,* Presidente. — *O. Gonzaga Junior,* Relator designado. — *Heráclides Batalha de Camargo.* — *Ulisses Dória,* vencido, de acôrdo com a seguinte declaração de voto:

O venerando acórdão reproduz com clareza e fidelidade o pensamento da Turma Julgadora.

Divergi, apenas, quanto à contagem dos juros, por entender que sua fluência deve ter por base a ocupação do imóvel e não a avaliação.

Disse o aresto com muito acêrto que: "Deixando o réu de socorrer-se do processo de expropriação regular, já se livrou da obrigação de efetuar o depósito prévio, em prejuízo da autora. E seria estimular as desapropriações de fato, mediante a invasão da propriedade particular, dar tratamento diverso ao cálculo da indenização, no que toca aos juros, favorecendo o expropriante que infringiu a lei e prejudicando o expropriado...".

Faço minhas essas considerações, e, por isso mesmo é que entendo que os juros devem fluir desde a ocupação do imóvel, não precedida de desapropriação.

O critério que vem sendo adotado, ao que penso (errôneamente), de fixá-los a partir da avaliação, não me parece aceitável, por se tratar de elemento variável. Se a avaliação fôr feita com presteza, os juros começarão a correr a benefício do expropriado; mas, se a avaliação fôr protelada, por motivos vários..., beneficiado será o expropriante.

Essa orientação, pois, é insegura e *data venia* injusta, mesmo que o imóvel não esteja produzindo renda na época da ocupação, visto como a ninguém será possível afirmar que nessa época o proprietário não tinha em vista nenhum negócio vantajoso para a propriedade.

Os seguintes acórdãos mandam contar os juros desde a ocupação antecipada, ou da imissão de posse: *Revista dos Tribunais,* vols. 259/142 — Relator desembargador Pedro Chaves; 262/314 — Relator desembargador Prado Fraga (unânime); 268/458 — Relator desembargador Justino Pinheiro (unânime); 276/389 — Relator desembargador Luiz Morato e 285/216 — Relator desembargador Euler Bueno.

No julgamento a que se refere o acórdão inserto na *Revista dos Tribunais,* vol. 259/142, ficou vencido o Dr. Ferreira de Oliveira, mas sua divergência não versou sôbre os juros.

No julgamento a que se refere o acórdão publicado na *Revista dos Tribunais,* vol. 285/216, ficou vencido o Dr. Rodrigues de Alckmin, que mandava contar os juros, desde o trânsito em julgado.

Diante do exposto, parece-me que, de acôrdo com a jurisprudência em maioria, os juros devem ser contados a partir da

ocupação do imóvel, até mesmo para não se estimular as desapropriações de fato, desapropriações abusivas, muitas vêzes, de propriedades agrícolas, com manifesto desrespeito ao domínio particular e ao direito.