DESAPROPRIAÇÃO — ACORDO — HOMOLOGAÇÃO

— Em se tratando de imóvel, o acordo entre expropriante e expropriado deve constar da escritura pública, ou termo nos autos e fica sujeito à homologação judicial.

TRIBUNAL DE ALÇADA DE SÃO PAULO

Pedro Ferreira da Silveira e sua mulher e outros *versus* DER de São Paulo
Apelação nº 15 079 — Relator: Sr. Juiz
NEY ALMADA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação n.º 15.079, da comarca de São Paulo, em que são apelantes Pedro Ferreira da Silveira e sua mulher e outros, sendo apelado o DER de São Paulo: Acordam, em 1.ª Câmara do 2.º Tribunal de Alçada Civil, por votação unânime, dar provimento a recurso. Custas na forma da lei.

Trata-se de apelação interposta pelos expropriados contra sentença que homologou acordo celebrado pelos litigantes, quando já se achava em curso a ação.

Os apelantes alegam, em suma, que referido acordo foi homologado sem que os mesmos estivessem legalmente representados nos autos e ainda antes da citação, aduzindo que o valor estipulado na transação é muito inferior ao real.

A matéria de fato é controversa, verificando-se que, depois de ajuizada a inicial e de efetuado o depósito correspondente constante do instrumento particular de fls., que em seguida e sem mais formalidades foi homologado pelo MM. Juiz, nos termos da sentença de fls.

Sabe-se que da leitura do art. 10 da Lei das Desapropriações deflui que, em regra, a desapropriação deve ser feita mediante acordo e que somente na impossibilidade de se obtê-lo, ou ainda na hipótese de urgência, é que se procederá à desapropriação judicial.

O acordo pode ocorrer ainda antes da declaração de desapropriação, caso que traduz verdadeira compra e venda ou outro ato semelhante, no dizer de Cretella Júnior em seu *Tratado de direito administrativo* v. IX/237).

O acordo pode também acontecer no curso do processo, como na espécie, mediante escritura pública que será junta aos autos, ou por outro instrumento, se cabível, ensinando Roberto Barcellos Magalhães que o acordo feito extrajudicialmente, antes da ação, independe de homologação do juiz e sua anulação só por ação própria pode ser obtida (p. 165). Feito, porém, em juízo, dependerá de homologação por sentença, segundo dispõe o art. 22 da referida lei.

O acordo pode também acontecer no curso do processo, como na espécie, mediante escritura pública que será junta aos autos, ou por outro instrumento, se cabível, ensinando Roberto Barcellos Magalhães que o acordo feito extrajudicialmente, antes de ação, independe de homologação do juiz e sua anulação só por ação própria pode ser obtida (p. 165). Feito, porém, em juízo, dependerá de homologação por sentença, segundo dispõe o art. 22 da referida lei.

Nesse caso os efeitos da transação, por força do disposto no art. 1.030 do Código Civil, equiparam-se (*Teoria e prática das*

desapropriações, p. 165) aos da sentença proferida nas desapropriações.

Salienta o mestre Pontes de Miranda, em seu *Tratado de direito privado*, que se o acordo do art. 10 se faz, já iniciado o processo judicial de desapropriação, é como transação e tem de ser homologado (v. 14/337), sendo importante ressaltar, ainda com o citado tratadista, que "a transação homologada não é imune à apreciação judicial enquanto pende recurso" e que "homologação sujeita a recurso não é óbice à apreciação do ato que se passou em juízo, ou fora dele e trazido em juízo, exatamente para que se lhe apreciem os requisitos da existência, validade e eficácia" (*Comentários ao Código de Processo Civil*, III/268).

Feitas estas considerações, cabe indagar se a transação noticiada a fls. atendeu aos requisitos necessários para a sua validade, sendo de se deixar desde logo acentuado que, ao contrário do alegado pelos apelantes, podiam eles transigir com o expropriante sem se fazerem representar por advogado, ainda que se trate de acordo feito no curso da lide, uma vez que o ato diz respeito à disposição de seus bens, constituindo, ainda de conformidade com a lição de Pontes de Miranda, um "negócio jurídico de direito privado" (cf. *Tratado*... cit. v. 14/225). Não se cuida da prática de ato processual em termos de requerer a intervenção de advogado, tanto que podia ser efetuado por escritura pública, como se frisou antes.

Cabe registrar, todavia, que a transação em apreço se ressante de vício insanável que a tornou nula e, por isso, não podia ser homologada, *data maxima venia*.

A propósito do tema ligado à transação feita em juízo, notou Washington de Barros Monteiro que, cuidando-se de bens imóveis, exige-se a formalização do ato mediante escritura pública ou por termo nos autos, seguindo-se a homologação *Direito das obrigações*, v. 1.º/342).

No mesmo sentido escreve com a autoridade de sempre o já citado Pontes de Miranda, desta vez no vol. 25 de seu *Tratado de direito privado* que traz à colação o art. 1 028, n.º I, do Código Civil (*verbis*: "se a transação recair sobre direitos contestados em juízo, faz-se-á: I — por termo nos autos, assinado pelos transigentes e homologado pelo juiz; II — por escritura pública, nas obrigações em que a lei o exige, ou particular, nas em que ela o admite").

Enfatiza o mestre que a transação judicial deve ser feita por termo nos autos para ser homologada, se não o foi por escritura pública (v. 25/260), requisito que não foi observado no caso, dado que o acordo impugnado foi celebrado mediante instrumento particular, embora tivesse por objeto bem imóvel, sem ser tomado por termo.

Em verdade há opiniões dissidentes, como a de Pedro Batista Martins, para quem, em face do Código de Processo Civil, que não mais reproduziu essa exigência do Código Civil, a transação independe presentemente de termo (*Comentários ao Código de Processo Civil*, 3/374).

Em que pese a autoridade do douto processualista, tem cabimento à espécie a objeção do sempre citado Pontes de Miranda, que ao examinar a transação e a desistência nos comentários ao art. 206 do Código de Processo Civil de 1939, acrescenta que, examinando-se esse dispositivo em confronto com o art. 1 028 do Código Civil, conclui-se que a transação exige o termo nos autos para ser homologada.

Faltando então ao acordo em exame o requisito tantas vezes lembrado, pode-se concluir asseverando que o mesmo não se apresenta válido, porque foi irregularmente constituído.

Além de tudo que ficou exposto, é oportuno trazer à consideração um outro argumento, que o bom senso torna válido para

o caso. Relaciona-se o mesmo com o prosseguimento do feito, que só aos expropriados ora apelantes poderia prejudicar, na eventualidade de o valor estabelecido na transação ser a final confirmado pela avaliação feita no curso do processo, pois é sabido que as delongas próprias de ações dessa natureza correm contra os credores da indenização.

Como o principal objetivo nas ações expropriatórias é alcançar o justo valor da indenização, e tendo em vista que o acordo constitui mera disposição de direitos, vinculado todavia à forma solene que a lei reclama, uma vez que o ato não se tenha aperfeiçoado não há mal algum em se dar prosseguimento ao processo e buscar, finalmente, o verdadeiro valor do imóvel, que a composição amigável não trouxe, no sentir dos apelantes.

Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso para o fim de anular-se a sentença de fls., tornando-se sem efeito o acordo de fls. e dando-se prosseguimento ao processo, até decisão final, tal como foi requerido, inclusive através da contestação já apresentada.

Participaram do julgamento os Juízes Lair Loureiro, revisor, e Ennio de Barros.

São Paulo, 1.º de março de 1974. Nóbrega de Salles, pres. Ney Almada, relator.