DESAPROPRIAÇÃO — CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA — HONORÁRIOS DE ADVOGADO

— A valorização da área remanescente é fato gerador da contribuição de melhoria, não mais se aplicando o art. 27 do Decreto-lei n.º 3 365/41, que prevê compensação com o valor da indenização,

— Tratando-se de autarquia, os honorários advocatícios regulam-se pelo art. 20, § 4.º do CPC.

TRIBUNAL FEDERAL DE RECURSOS
DNER *versus* Espólio de Luiza Emília Brasil
Apelação Cível n.º 55 600 — Relator: Sr. Ministro
CARLOS MÁRIO VELLOSO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as acima indicadas:

Decide a Terceira Turma do Tribunal Federal de Recursos, por unanimidade, dar provimento parcial à apelação do DNER, vencido na extensão do provimento o Sr. Ministro Armando Rollemberg, e, em atenção ao duplo grau de jurisdição, reformar parcialmente a sentença, nos termos do relatório e notas taquigráficas anexas, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Custas, como de lei.

Brasília, 4 de junho de 1979. — *Armando Rollemberg,* Presidente. — *Carlos Mário Velloso,* Relator.

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Carlos Mário Velloso: A r. Sentença recorrida, a fls. 196/201, do Juiz Federal Paulo Freitas Barata, assim relata a espécie:

"Trata-se de ação de desapropriação, sob o nº 12 982/74, 8.ª Vara, proposta pelo Departamento Nacional de Estradas de Rodagem contra o Espólio de Luiza Emília Brasil, tendo por objeto área de 43 988,00m², localizada na Praia da Chácara, 1º Distrito do Município de Angra dos Reis, neste estado, entre as estacas 3 445 + 18,00 — 3 476 + 8,00 do Lote 115/3, subtrecho Córrego da Figueira—Angra dos Reis, da BR-101 (Rio—Santos), com as seguintes metragens e confrontações:

'A área a desapropriar confronta à frente com a expropriada (Espólio de Luiza Emília Brasil), em extensões de 289,93m e 60,00m, e com o lote 7 (Dr. Carlos A. Brasil) em uma extensão de 256,00m. Aos fundos confronta com a expropriada (Espólio de Luiza Emília Brasil), em uma extensão de 607,43m. À direita confronta com o lote 7 em uma extensão de 108,00m, fazendo um ângulo de 55º 13' com o eixo. À esquerda confronta com o lote 9 de sucessores de Luiza A. de Azevedo Brasil em uma extensão de 130,00m, fazendo um ângulo de 141º 30' com o eixo.'

Foram atingidas, também, benfeitorias: 'um prédio rural, tipo pobre, com 13,90m² e plantações diversas.'

A autora ofereceu, a título de indenização, a quantia de Cr$ 137 242,56 pelo terreno e Cr$ 953,04 pelas benfeitorias. O depósito foi efetuado na Caixa Econômica Federal, pela Guia nº 79/74 (fls. 16).

O autor foi imitido, provisoriamente, na posse da área expropriada (fls. 21).

O réu, citado (fls. 49-V), ofereceu contestação, aduzindo, em resumo, que:

a) preliminarmente, o autor 'ignorou completamente o comando do art. 283 do Código de Processo Civil, além de fazer tábua rasa do art. 13 da lei de desapropriações', impedindo ao Expropriado 'exercer o seu direito de defesa em sua plenitude';

b) quanto ao mérito, impugna o valor atribuído à gleba de terras, ao prédio e às plantações. 'O certo é que a área expropriada, ao preço corrente e local, alcança valor superior a Cr$ 1 000 000,00 (hum milhão de cruzeiros), não valendo o prédio rústico e as plantações menos de Cr$.... 200 000,00 (duzentos mil cruzeiros), aos quais valores deverá ser acrescida a parcela relativa a desvalorização do remanescente, a que alude o art. 27 *in fine* do Decreto-lei nº 3 365";

c) espera a condenação da autora em total não inferior a Cr$ 1 200 000,00 (hum milhão e duzentos mil cruzeiros), mais o que corresponder a desvalorização do remanescente, juros de mora, correção monetária e honorários de advogado, estes arbitrados em 20% sobre a diferença entre o preço oferecido e o que vier, finalmente, a ser arbitrado, e as custas do processo'.

A contestação (fls. 51/53) veio acompanhada de procuração (fls. 54) e instruída com documentos (fls. 55/81), sobre os quais falou o autor (fls. 84/85).

O INCRA declarou que 'não tem qualquer interesse no imóvel expropriando' (fls. 106).

O Departamento do Patrimônio do Estado do Rio de Janeiro, citado (fls. 127-V), não manifestou interesse algum (fls. 128).

O Serviço do Patrimônio da União, citado (fls. 98-V), afirmou haver interesse da União Federal no feito, 'uma vez que os desapropriados são ocupantes de terrenos de marinha' (fls. 102).

As partes indicaram assistentes técnicos e formularam quesitos (fls. 88/90, 86 e 104), o mesmo tendo feito a União Federal (fls. 96).

O processo foi saneado, deferida prova pericial (fls. 128-V).

Ofereceram seus laudos o assistente técnico do autor (fls. 143/158), o perito judicial (fls. 175/186) e o assistente técnico do réu (fls. 188/194).

Autos conclusos, para decisão, no dia 31 de outubro de 1977 (fls. 195)."

(fls. 196/198)

A sentença, ao cabo, houve por bem adotar o laudo do Perito Oficial, para julgar a ação procedente, em parte, ao seguinte dispositivo:

"Julgo a presente ação procedente, em parte, para o fim de *deferir* a desapropriação do imóvel descrito na inicial, *fixar* o justo preço da indenização em Cr$ ..... 3 036 773,20 (três milhões, trinta e seis mil, setecentos e setenta e três cruzeiros e vinte centavos), sendo Cr$ 3 030 773,20 pelas terras, Cr$ 4 170,00 pela construção e Cr$ 1 830,00 pelas plantações, sobre os quais incidirão os juros e correção monetária, na forma da lei e de acordo com os fundamentos desta sentença, e *imitir*, definitivamente, o expropriante na posse do referido imóvel, que lhe adjudico.

Condeno, ainda, o expropriante, em honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre a diferença entre o valor inicialmente depositado e o valor da condenação, ambos corrigidos monetariamente.

Custas, pelo expropriante, das quais está isento, *ex vi legis*.

Sentença sujeita ao duplo grau de jurisdição."

Os autos subiram, tendo em vista o princípio legal do duplo grau de jurisdição e apelo do DNER (fls. 203/205), sustentando que deveria ser considerada a dedução de 60% (sessenta por cento) correspondente a valorização estimada pelo perito para a área remanescente, que leva a indenização para Cr$ 1 212 303,28 e não à que entendeu o ilustre julgador. A oferta é justa, devendo ser considerado, outrossim, o laudo do seu assistente técnico. Também é excessivo o percentual arbitrado a título de honorários advocatícios, devendo ser reduzido para 5% (cinco por cento).

O recurso teve resposta (fls. 207/209).

O parecer da douta Subprocuradoria-Geral da República, a fls. 213/215, é no sentido do provimento do apelo.

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Carlos Mário Velloso (Relator):

I

A r. sentença adotou o laudo oficial, porém não admitiu a redução proposta pelo perito, da ordem de 60% (sessenta por cento), referente a mais-valia resultante da obra pública, ou, nas palavras do laudo, "tendo em vista que o remanescente da propriedade sofreu evidente valorização". (Laudo, fls. 179).

II

As indenizações propostas foram as seguintes:

a) *Perito oficial (fls. 175/186):*

Cr$ 3 030 773,20, com redução de 60%, conforme acima esclarecido; feito o abatimento, a indenização seria da ordem de *Cr$ 1 212 309,28* (fls. 179).

b) *Assistente do Expropriado (fls. 188/194):*

Cr$ 6 600 000,00 (fls. 193).

c) *Assistente do Expropriante (fls. 143/151):*

Cr$ 634 039,57 (fls. 148).

III

Evidentemente, que não seria possível atender ao pedido do Expropriante, no sentido de ser observado o preço do seu laudo administrativo, unilateral, sob pena

de maus tratos no princípio da justa indenização, que é preceito de ordem constitucional (CF, art. 153, § 22).

A indenização há de resultar de avaliação judicial, como é sabido, a menos que o Expropriado aceite o preço oferecido, o que não é caso.

Sendo assim, de ser afastado, de pronto, o laudo do assistente técnico do Expropriante, que não fez avaliação nenhuma, senão que corrigiu monetariamente o valor encontrado no laudo administrativo, unilateral, do DNER.

O mencionado assistente técnico, aliás, foi sincero, quando escreveu (fls. 148):

. . . . . .

"Evidentemente, é público e notório que a real valorização dos terrenos não acompanhou os índices por nós aplicados, após a construção da Rodovia, verificando-se, então, uma discrepância entre os valores do m2 reajustado e o valor do m2 atual."

. . . . . .

Ao dar resposta ao quesito segundo (fls. 144/145), o assistente técnico do DNER esclarece, em pormenor, a questão, no particular, ao dizer que a valorização imobiliária, em Angra dos Reis, "foi muito grande, chegando a ultrapassar qualquer espectativa", tendo sido mesmo "avassaladora", segundo sua própria palavra (fls. 144/145).

Afasto, de conseguinte, o laudo do assistente técnico do DNER.

IV

O laudo oficial, que a sentença acolheu, a fls. 715/182, é convincente e não sofreu impugnação relevante. O perito descreveu o imóvel expropriando, deixou claro que se trata de terreno localizado "a cerca de 3km do centro de Angra dos Reis, próximo à praia", pelo que pode ser considerado "como zona suburbana". O valor do metro quadrado foi estimado em Cr$ 25,00, para 21.12.1971. Aplicou o perito, então, a correção monetária, pelos índices de custo de vida da Fundação Getúlio Vargas, por isso que a avaliação está datada de ..... 23.9.77 (fls. 182), encontrando o valor de Cr$ 53,00/m^2. Deixou claro o perito, todavia, que "o valor do metro quadrado atualizado pelos índices de custo de vida não representa a real valorização, sendo esta estimada, para local, em 30% do valor acima". Com esse raciocínio, encontrou o preço total de Cr$ 3 030 773,20, propondo, entretanto, a redução de 60% referente a mais-valia resultante da obra pública.

Estou em que procedeu acertadamente o Dr. Juiz, ao acolher o laudo oficial, que, repete-se, é convincente e não sofreu impugnação séria.

V

Chegamos agora ao *punctum saliens* da questão: deveria ser observada a redução de 60% referente a mais-valia resultante da obra pública?

O Dr. Juiz não a admitiu.

Decidiu com acerto, ao que penso.

Na AC 34 555-MG, de que fui relator, e em que se discutiu matéria idêntica, sustentei o entendimento, forte em jurisprudência da Corte Suprema, no sentido de que a solução para casos como este é a instituição da contribuição de melhoria, por isso que, mesmo que se admita a ocorrência da valorização do remanescente — o que parece ser indiscutível, no caso — é inegável que a obra pública, rodovia, por atingir inúmeros imóveis, a todos teria valorizado. Seria injusto, portanto, que apenas ao expropriado, um dos proprietários na região, incidisse o ônus.

Reporto-me ao voto que proferi na citada AC 34 555-MG, cuja cópia faço anexar, para confirmar a sentença, nesta parte.

VI

Os juros compensatórios são devidos, a partir da imissão na posse, exatamente co-

mo decidiu a sentença. Serão calculados até o momento da aplicação da correção monetária, de forma simples; a partir de então, sofrerão atualização monetária.

Faço pequena modificação na sentença, no particular: os juros compensatórios deverão ser calculados sobre o montante da diferença entre a oferta e a indenização fixada.

VII

A correção monetária é devida, contada a partir da data do laudo oficial. Assim decidiu a sentença.

VIII

Quanto aos honorários advocatícios, estou em que o recurso deve ser provido, presente a regra inscrita no § 4º do art. 20 do CPC. É que o Expropriante, autarquia federal, compreende-se no conceito de fazenda pública. Fosse uma mista a expropriante, e eu não procederia dessa forma, mas na conformidade do § 3º do mesmo artigo 20, CPC.

As ações de desapropriação, consideradas sob o ponto de vista processual, não exigem grande trabalho do profissional. Esta é a regra, na qual se inclui a presente ação.

Dou provimento ao recurso, pois, nesta parte, para reduzir a verba honorária para 5% (cinco por cento) sobre a diferença entre a oferta e a indenização resultante da condenação.

Tenho ponto de vista firmado no sentido de que não é possível corrigir-se a oferta, para o fim de ser calculada a verba honorária. A r. sentença, entretanto, assim ordenou, não tendo havido recurso por parte do Expropriado.

IX

Diante do exposto, em resumo, apreciando o decisório sob o ponto de vista do duplo grau de jurisdição, reformo parcialmente a sentença, para o fim de determinar que os juros compensatórios sejam calculados sobre o montante da diferença entre a oferta e a indenização fixada; dou provimento parcial ao apelo do Expropriante, para reduzir o percentual concedido a título de verba honorária, fixando-o em 5% (cinco) por cento. Mantenho, quanto ao mais, a r. sentença, por seus fundamentos.

VOTO (VENCIDO EM PARTE)

O Sr. Ministro Carlos Mário Velloso (Relator): Ao construir o seu raciocínio, para o fim de fixar a indenização a ser paga pelo Expropriante, escreveu o Dr. Juiz:

"6. Neste particular, a oferta é de Cr$ 1 167,93 (Cr$ 0,03/m² — fls. 5); o perito oficial estima o valor da indenização em Cr$ 38 931,00 (Cr$ 1,00/m² — fls. 47); o assistente indicado pelo DNER avalia o valor do imóvel em Cr$ 8 954,13 (Cr$ 0,23/m²), ponderado o cálculo feito em função da valorização trazida à área remanescente e da extensão desta (fls. 61); o assistente indicado pelos expropriados orça a reparação em Cr$ 58 386,50 (Cr$ 1,50/m²) — (fls. 72); de outro lado, vê-se dos mesmos laudos que se trata de terras boas (pastagens e cultura) e que a fração desapropriada representa 1,97% da área total da "fazenda Estrela" e que não há benfeitorias a serem indenizadas; o terreno é rural, distante 6km de Leopoldina e 204km da Rodovia BR-116, não havendo água na área desaproprianda, nem urbanização no local; o laudo de fls. 73 menciona a proximidade de um Posto de Serviço, com restaurante e motel, bem como obras de construção da sede da Associação Atlética Banco do Brasil.

7. O preço da oferta é de ser desprezado, por visivelmente insuficiente e ter sido calcado em laudo avaliatório elaborado em abril de 1969; também, entendo que a estimativa do assistente indicado pelos ex-

propriados é exagerada, restando, assim, a opção entre a avaliação do Sr. Perito oficial e a do assistente dos expropriados.

8. Firmada essa premissa, o debate se desloca para a tese da compensação, no preço indenizatório, da "plus valia" da área remanescente, resultante da obra pública realizada." (fls. 83).

S. Exa., após lembrar que a contribuição de melhoria é a técnica melhor para neutralizar o enriquecimento do expropriado, no caso da ocorrência de valorização do remanescente (Decreto-lei nº 3 365/41, art. 27), mencionou que Seabra Fagundes admite a compensação dessa valorização na indenização (*A Desapropriação*. 1945. p. 201, § 38). Depois de dizer que, num e noutro sentido, existem julgados, concluiu:

"10. Entendo que qualquer das teses deve ser recebida com temperamentos, tudo dependendo da espécie *sub judice*, como, aliás, já entendeu o Pretório Excelso, em ressalva expressa nos embargos 24 815, sendo relator o eminente Ministro Nunes Leal (Magalhães, Roberto. *Teoria e prática da desapropriação*. p. 221).

11. Nessa ordem de idéias e considerando que *in casu* a área remanescente representa 98,03% da propriedade total e que a mais-valia respectiva resultante da obra pública é irrecusável, e, de outro lado, que esse aspecto foi considerado concreta e ponderadamente no laudo de fls. 61, e atendendo, ainda, o admitido no item 10 acima, adoto a avaliação do Sr. Assistente indicado pelo expropriante, pelo que arbitro o valor total de indenização respectiva em Cr$ 8 954,13 (oito mil, novecentos e cinqüenta e quatro cruzeiros e treze centavos)" (fls. 84).

A r. sentença, portanto, ao fundamento de que "a área remanescente representa 98,03% da propriedade total e que a mais-valia respectiva resultante da obra pública é irrecusável", optou, é bem de ver, pelo laudo oferecido pelo assistente técnico do Expropriante, rejeitando, assim, o laudo do perito oficial.

Data venia, divirjo do douto Magistrado.

Nos ERE 24 815, julgados em 27 de agosto de 64, Relator o Ministro Victor Nunes Leal (Noronha, Jardel; Martins, Odaléa. *Da desapropriação no STF*. 1967. v. 1. p. 184), o Egrégio Supremo Tribunal Federal decidiu:

"Valorização da remanescente, na desapropriação. Utilização desse critério legal com espírito de equidade, para não onerar um proprietário em benefício de outro." O Relator, Ministro Victor Nunes Leal, no seu voto, escreveu: "É exato que a valorização do remanescente não pode ser ignorada na fixação da indenização por desapropriação. Mas esta regra (art. 27 do Decreto-lei nº 3 365/41) não pode ser aplicada mecanicamente. A distribuição da despesa pública com a obra de que resulta a valorização há de ser equitativa.

Para a contribuição de melhoria, que é a solução genérica para tais casos, não incompatível com a norma legal acima referida, a Constituição, art. 30, § único, estabelece duas condições: não exceder o valor do benefício, nem a despesa realizada com a obra. Esta segunda limitação não poderá ser observada, se a despesa não for repartida entre os diversos beneficiários. O princípio constitucional, evidentemente, impõe flexibilidade na aplicação do art. 27 da Lei de Desapropriações.

No caso concreto, a compensação seria injusta, como afirmou a Egrégia Turma. Em outros casos, o Juiz levará em conta a valorização do remanescente, procedendo, criteriosamente, à luz do citado dispositivo da Constituição". (op. cit., p. 186-7).

Confirmou o Egrégio Supremo Tribunal Federal, nesse julgamento. Acórdão da 1.ª Turma, assim ementado:

"Desapropriação parcial; a *plus valia* da parte não desapropriada do imóvel, decor-

rente da obra pública que se vai realizar no local, não pode ser compensada com o preço da indenização. O poder desapropriante, em tal caso, dispõe do recurso à contribuição de melhoria, que se distribuirá equitativamente entre todos os proprietários da circunvizinhança." (op. cit. p. 185).

O caso decidido pelo Egrégio STF, acima transcrito, ao que me parece, identifica-se com o presente.

Na espécie, mesmo que se admita ter ocorrido a valorização do remanescente, é inegável que a obra pública — rodovia — por atingir inúmeros imóveis, a todos teria valorizado. Seria injusto, portanto, que apenas ao expropriado, um dos proprietários na região, incidisse o ônus.

No caso, pois, a solução melhor seria a contribuição de melhoria.

Mais recentemente, ao julgar o RE 76 274-SP, o Egrégio Supremo Tribunal Federal, Relator o Ministro Aliomar Baleeiro, decidiu:

"Desapropriação. Dedução da *plus valia* que a obra trará ao remanescente.
1. Tendo estatuído a Constituição federal, tanto a de 1946 quanto as posteriores, o processo de contribuição de melhoria para o Poder Público cobrar-se do custo de obras que valorizam os imóveis dele, não vigora mais o art. 27, do Decreto-lei nº 3 365/41, que autoriza ao juiz compensar a indenização da desapropriação com a mais-valia que o melhoramento público acarreta para o réu.

2. O art. 27, do Decreto-lei nº 3 365/41, cobrando a mais-valia só dos desapropriados, não se compatibiliza com a contribuição de melhoria, que, pelo art. 18, II, da Constituição federal e Decreto-lei nº 195/67, partilha o custo da obra até o limite da vantagem ganha por todos os beneficiários, desapropriados ou não" (RTJ 69/222).

No seu voto, escreveu o saudoso Ministro Aliomar Baleeiro:

"Não é lícito à Administração, por sua comodidade ou qualquer outro motivo, deixar de lançar, como quer a Constituição federal, a contribuição de melhoria, para ressuscitar o art. 27 da Lei de Desapropriações, que, a meu ver, não tem vigência depois da Constituição de 1946, repetida no assunto pela Emenda 1/69".

Nos ERE 72 950-BA, a Egrégia Corte Suprema, em sessão plenária, reafirmou o mesmo entendimento, ao decidir:

"Desapropriação. Desprezo do valor contemporâneo do laudo. Não se encontra apoio em direito o critério de desprezar-se o valor contemporâneo do laudo, sob pretexto de que estaria inflacionado pelas várias obras públicas em diferentes zonas da cidade." (*RTJ* 72/774).

Diante do exposto, dou provimento ao apelo do Expropriado, para fixar a indenização tendo em vista o valor constante do laudo do perito oficial (fls. 46-47), ou seja: Cr$ 38 931,00.

Quanto ao mais, confirmo a r. Sentença, acrescentando que a correção monetária já é devida, contada a partir da data do laudo. 4.3.1972 (fls. 47). Os juros compensatórios também serão corrigidos, a partir da data do laudo.

Os honorários advocatícios serão calculados na forma da sentença, corrigida, entretanto, a indenização. Para esse efeito, não mando corrigir a oferta, porque, conforme tenho sustentado, a correção monetária somente abrange aquilo que não foi pago na época devida. Não vejo sentido, *data venia*, em corrigir a oferta, que estava depositada, em Juízo.

É o meu voto.

VOTO

O Sr. Ministro Armando Rolemberg (Revisor): O laudo do Perito Oficial no caso dos autos, como bem entendeu a sentença,

não poderia ser aceito na parte em que, após avaliar a área desapropriada, deduziu 60% do montante da indenização, sob o fundamento de que o remanescente fora valorizado, pois, é pacífico, dita valorização deverá ser cobrada sob a forma de contribuição de melhoria, de todos os que dela se beneficiarem e não apenas de quem teve área parcialmente expropriada.

A meu ver, entretanto, ao desprezar o documento feito pelo Perito, o MM. Juiz atribuiu ao terreno preço superior ao justo. O dito Perito, em seu laudo, classificou a área desapropriada como suburbana e esclareceu que, em 1971, era estimado, no local, para terrenos em tal situação, valor que variava entre Cr$ 3,00 e Cr$ 30,00 o metro quadrado, e, no caso concreto, adotou como ponto de partida o preço de Cr$ 25,00 o metro quadrado, isto é, mais de 3/4 da média, sem justificação hábil, parecendo-me que se alcançará a justiça fixando o preço no valor médio entre tais importâncias, isto é, Cr$ 14,00, que o assistente do expropriante alegou ser o máximo (fls. 186).

Para fixar por tal forma a indenização, dou provimento parcial a apelação, e no mais acompanho o Sr. Ministro Relator.

EXTRATO DA ATA

AC 55 600 — RJ — Rel., Ministro Carlos Mário Velloso. Rev., Ministro Armando Rolemberg. Remte., Juiz Federal da 8ª Vara. Apte., DNER. Apdo., Espólio de Luiza Emília Brasil. (Advs., Antonio Chistiano Cavalcanti e Thomaz Peter R. Vogel).

Decisão. A Turma, por unanimidade, deu provimento parcial à apelação do DNER, vencido, na extensão do provimento o Ministro Armando Rolemberg, e em atenção ao duplo grau de jurisdição reformou parcialmente a sentença, nos termos do voto do Ministro Relator (em 4.6.79 — 3.ª Turma).

Os Ministros Armando Rolemberg e Elmar Campos votaram de acordo com o Ministro Relator. O Ministro Elmar Campos é Juiz Federal convocado. Presidiu o julgamento o Ministro Armando Rolemberg.