DESAPROPRIAÇÃO — RETROCESSÃO — SUCESSÃO

— O direito de retrocessão é de índole constitucional. Se a Constituição, no seu art. 153, § 22, assegura "o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social", corolário lógico desse direito é que, inocorrentes os motivos constitucionais da desapropriação, há de prevalecer o direito de propriedade.

— A retrocessão consubstancia direito real, que se transmite aos herdeiros e sucessores, não lhe sendo aplicável o art. 1.157 do Código Civil. Escólios doutrinários e precedentes do STF.

— Se a propriedade foi transferida por acordo, cabe retrocessão somente na hipótese de aquele ter-se realizado depois do decreto de desapropriação. No caso, o acordo ocorreu antes do decreto expropriatório, não tendo este sido promulgado, visando à aquisição compulsória da propriedade dos autores, mas para facilitar a efetivação da compra e venda que as partes, de livre e espontânea vontade, celebraram. Daí não se configurar o alegado direito de retrocessão.

TRIBUNAL FEDERAL DE RECURSOS

Apelação Cível nº 74.881
Apelante: União Federal
Apelados: Paulo Canteiro Torelly e cônjuge
Relator: Sr. Ministro ANTONIO PÁDUA RIBEIRO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Quarta Turma do Tribunal Federal de Recursos, por unanimidade, dar provimento ao recurso para reformar a sentença e julgar a ação improcedente, na forma do relatório e notas taquigráficas anexas, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Custas, como de lei.

Brasília, 17 de novembro de 1986 (data de julgamento) — *Antônio de Pádua Ribeiro,* Presidente e Relator.

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Antônio de Pádua Ribeiro: Leio na sentença (fls. 252 564): "Paulo Canteiro Torelly e sua mulher Ligia Lopes de Almeida Torelly, brasileiros, casados, maiores, residentes nesta cidade, propuseram a presente ação ordinária de retrocessão cumulada com perdas e danos contra a União Federal, alegando que em decorrência da dissolução das sociedades "Imobiliária São Firmino S.A." e "Imobiliária Conceição S.A.", os autores e litisconsortes voltaram à situação de condôminos *pro indiviso* de duas glebas de terras situadas no Bairro Anchieta, nesta cidade. Em decorrência, os condôminos (autores e litisconsortes) passaram a ser representados pela Imobiliária Anchieta S.A., administradora do loteamento da gleba.

Ocorre que em 03.11.64, através do Decreto nº 54.837, publicado no *DOU* de 5.11.64, foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação o imóvel situado à Avenida "2-D", esquina com o futuro prolongamento da Avenida Central,

do Bairro Anchieta, 4º subdistrito de Porto Alegre, contendo o referido imóvel de uma faixa de terras com área total de 40.000m², cujas características e confrontações encontram-se descritas às fls. 3.

Também, em decorrência do Decreto nº 59.278, de 23.9.66, publicado no *DOU* de 27.9.66, foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação o terreno localizado na Avenida "D", no Bairro Anchieta, 4º subdistrito de Porto Alegre, com área total de 185.783,60m², cujas confrontações se encontram descritas àquelas mesmas fls. Os preços relativos à avaliação dada àqueles imóveis foram aceitos pelo proprietário expropriado, entre os quais os autores, conforme se vê através da carta de sentença de fls. 28-34.

Aqueles imóveis, conforme exposto na peça vestibular, declarados de utilidade pública, foram desapropriados pela ré, que os destinou ao Ministério da Guerra, para construção de novas instalações do Estabelecimento Regional de Material de Intendência da 3ª Região Militar e formaram em conjunto uma área conforme se vê às fls. 35.

Entretanto, o Ministério da Guerra não deu às glebas expropriadas a destinação prevista bem como qualquer outra finalidade de utilidade, de necessidade pública ou de interesse social. Ao contrário. Através de edital mandado publicar pela "Comissão de Licitação para Alienação de Imóveis", promoveu concorrência pública, para a venda daquelas áreas então expropriadas.

Os autores, após desenvolverem questões de fato e de direito pertinentes ao princípio da retrocessão, terminam por pedir a insubsistência da desapropriação e a conseqüente devolução daquelas áreas, com retorno por seu turno da importância por eles recebida na ação expropriatória.

Acostaram os documentos de fls. 16-51.

Regularmente citada, a União Federal contestou o pedido às fls. 58-78, alegando em síntese, que o processo expropriatório, no qual os autores apóiam sua pretensão, teve por fim tão-somente contornar irregularidades relativas à documentação do imóvel, sendo certo que a via expropriatória seria a mais adequada para atender, nesta oportunidade, ao comum interesse das partes. Assim é que, em realidade, tem-se um verdadeiro negócio jurídico do qual não pode despontar a pretensão contida nesta ação.

Após examinar questões de fato e de direito, termina por pedir a improcedência da ação.

Acostou os documentos de fls. 79-116, dos quais os autores tiveram vista.

Despacho saneador às fls. 185, irrecorrido.

Na instrução do processo, às fls. 186-499, efetuou-se a prova pericial requerida, e as partes arrolaram testemunhas.

A audiência de fls. 500-501 não alcançou seu objetivo, porquanto o perito convocado para aquela oportunidade não foi intimado no momento processual oportuno.

Na audiência de fls. 539, o autor prestou seu depoimento pessoal, e a seguir as partes apresentaram memorial em forma de alegações finais.

Encontra-se apenso aos autos uma impugnação quanto ao valor da causa oferecida pela ré, decidida às fls. 23. Daquela decisão coube agravo de instrumento que ora se encontra em fase de processamento nesta Vara".

Apreciando a controvérsia, o Dr. Eli Goraieb, MM. Juiz Federal *a quo*, julgou a ação procedente e, em conseqüência, condenou "a Ré a proceder à devolução aos A.A. dos imóveis expropriados, conforme descrito às fls. 100-102, cumprindo aos A.A. devolverem, por seu turno, à ré a importância recebida a título de indenização decorrente do ato expropriatório, acrescido de juros, correção monetária e indenização das benfeitorias". Condenou-a, ainda, em honorários advocatícios, que fixou em 10% (dez por cento) sobre o valor da

causa, e determinou a remessa dos autos a esta Corte.

Apelou a União Federal. Pede a reforma da sentença, para que (fls. 590-1):

"A — Seja definida a legitimidade ativa dos sucessores de Hemir Gosch;

B — 1) sejam penalizados os autores com a extinção do feito, sem julgamento de mérito, anulada a sentença, por desatendidas as custas processuais, no prazo de lei; ou,

2) seja a sentença reformada para dar-se por improcedente a ação, visto que não se configura hipótese de retrocessão e, nem mesmo de indenização por perdas e danos, pois que na espécie verificou-se um negócio jurídico de compra e venda, o qual, tão-somente para atender conveniência dos autores *assumiu a forma* de desapropriação; ou,

3) em se mantendo a declaração do direito à reaquisição seja determinada que esta se faça mediante restituição do valor do imóvel, apurado consoante avaliação contemporânea, em execução de sentença, acrescido do custo das benfeitorias; ou ainda,

4) em se determinando a composição de perdas e danos sejam essas apuradas, de sorte a não ensejarem o enriquecimento indevido dos autores, considerado que o valor recebido há 15 e 17 anos atrás correspondia à proposta e se pressupõe, portanto, fosse o máximo que os litigantes pudessem obter pela gleba, à época."

Contra-arrazoado o recurso (fls. 628-642), após complementadas as custas (fls. 655), subiram os autos e, neste tribunal, a douta Subprocuradoria-Geral da República manifestou-se pelo seu provimento (fls. 659-670).

É o relatório.

VOTO

O Sr. Ministro Antônio de Pádua Ribeiro (Relator): A questão acerca das custas acha-se superada, vez que, segundo se verifica a fls. 655, os autores complementaram o seu valor.

Antes de examinar o mérito da controvérsia, procurarei fixar a minha posição acerca de algumas questões sobre a retrocessão, indispensáveis para o seu deslinde. Ao assim proceder, situo-me entre aqueles que entendem ser o direito à retrocessão de índole constitucional (ver Hélio Moraes Siqueira, *A Retrocessão nas Desapropriações*, p. 77, Ed. Rev. Tribunais, 1964). Na verdade, se a Constituição assegura "o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social" (EC nº 1/69, art. 153, § 22), corolário lógico desse direito é que, inocorrentes os motivos constitucionais da desapropriação, há de prevalecer o direito de propriedade. Por isso mesmo, "negar-se a existência da retrocessão é admitir a possibilidade de uma desapropriação sem necessidade ou utilidade pública; é entregar a propriedade privada ao inteiro arbítrio do poder expropriante" (Desembargador Prado Fraga — ver VFR FNA BECKER NYGAARD, RPGE, Porto Alegre, 1980, p. 39-40).

Hélio Moraes Siqueira bem conceituou a retrocessão como "o direito que tem o antigo proprietário de reaver os bens expropriados pelo preço por que o foram, se inexistentes as causas legais da desapropriação, ou desvirtuados os seus fins específicos" (*Op. cit.*, p. 47). Nessa linha de entendimento, resulta que a retrocessão consubstancia direito real. Não há, pois, confundi-la com a preempção convencional, cuja natureza reflete mero direito pessoal. Nesse sentido: Hélio Moraes Siqueira, *Op. cit.* p. 134; Seabra Fagundes (*Da Desapropriação no direito brasileiro*, p. 397, Livraria Freitas Bastos, 1949); Otávio Meira (*Do direito de desapropriação*, 1934, p. 104); Eurico Sodré (*A desapropriação*, p. 213, 3ª edição, Saraiva, 1955); José Frederico Marques (Revista dos Tribunais nº 229, p. 123); Washington de Barros Monteiro (*Curso de Direito Civil — Direito das Obrigações*, v. 2, p. 121, ed. 1956); Orlando Gomes (*Contratos*, p. 300 e 301, 5ª edi-

ção, 1975); José Carlos de Moraes Salles (*A desapropriação à luz da doutrina e da jurisprudência,* p. 713, Ed. Rev. Trib. 1980).

Cabe assinalar que a jurisprudência mais recente do excelso pretório vem proclamando a natureza real do direito de retrocessão (RE nº 64.559, Rel. Ministro Eloy da Rocha, *RTJ* 57/52; RE nº 81.151, Rel. Ministro Antônio Neder, *RTJ* 80/139; RE nº 87.559, Rel. Ministro Moreira Alves, Ac. *DJ* 2.7.78; AR nº 1.098, Rel. Ministro Soares Muñoz, *RTJ 104*/468).

Nesse contexto, a retrocessão não consubstancia direito personalíssimo, transferindo-se aos herdeiros e sucessores do expropriado, sendo-lhe, pois, inaplicável o art. 1.157 do Código Civil (Hélio Moraes de Siqueira, *Op. cit.* p. 135; José Carlos de Moraes Salles, *Op. cit.* p. 723; Pontes de Miranda, *Tratado de Direito Privado,* Tomo XXXIX, p. 207). Acerca do assunto há, também, precedente do excelso pretório: Ag nº 26.619, *RTJ 23*/169 170, Relator Min. Gonçalves de Oliveira. Afasto, por isso, a alegada ilegitimidade ativa dos sucessores de Hemir Gosch.

Prosseguindo, cabe examinar, quanto ao mérito, se, na espécie os autores acham-se, ou não, amparados pelo direito de retrocessão. A sentença deu-lhes razão, aduzindo (fls. 564-67):

"Colhe-se das provas existentes nos autos que, efetivamente, os imóveis objeto da presente ação foram desapropriados pela ré (fls. 100-102) e, posteriormente, oferecidos à licitação pública (fls. 36-43).

Cinge-se, portanto, a controvérsia em saber se, diante daqueles fatos jurídicos apontados, cabe aos autores agora invocar o princípio da retrocessão a fim de que se lhes possibilite a devolução do preço pago e a conseqüente recondução às glebas expropriadas, conforme pedido feito na peça inicial.

A ré, na contestação e também nas alegações finais que produziu, sustentou que, na espécie o princípio expropriatório não restou devidamente caracterizado, porquanto os A.A. por diversas vezes e até de forma insistente, antes da promulgação do respectivo decreto, haviam ofertado os imóveis ao Comando da 3ª Região Militar (fls. 80-90). Sustentou ainda que o decreto expropriatório teve por fim contornar dificuldades quanto à deficiência de documentação relativa aos imóveis, sendo certo que 'os A.A. não aceitaram nenhum acordo sob a 'espada de dâmocles' da declaração de utilidade pública' (*sic*).

Certo é que os A.A. ofereceram os imóveis à ré, em decorrência do Edital (fls. 79) do ERMI/3, e o negócio não foi concluído porquanto, através do documento (fls. 95) surgiu a idéia de que somente através da via judicial seriam ultrapassados os obstáculos relativos à titulação dos imóveis.

Tenho por certo que a ação expropriatória não é a via adequada para regularizar títulos de propriedade. Ao contrário, o próprio art. 34 do Decreto-lei nº 3.365/41 exige a prova de propriedade para o levantamento do preço. Ademais, o processo expropriatório nem sempre se constitui em espada de dâmocles para o expropriado. Circunstâncias há, e não são raras, em que aquele processo atende amplamente ao interesse econômico da outra parte. Portanto, na espécie, inexiste qualquer ato ou fato capaz de desfigurar o ato expropriatório caracterizados pelos decretos de fls. 100-102. Por seu turno, a ação seguiu seus trâmites normais (fls. 103-116), oportunidade em que os A.A. receberam as quantias previamente depositadas a título de indenização.

Segue-se que a desapropriação efetivou-se dentro dos limites traçados pela legislação que rege a espécie, inexistindo idéia de um simples negócio jurídico conforme pretende a ré.

Ocorre que a ré (3ª R.M.) não utilizou o bem expropriado a seu favor. Fez então publicar uma concorrência pública (fls. 36-43) para alienação dos já mencionados imóveis.

O Código Civil, em seu art. 1.150, estabelece:

'A União, o Estado, ou o Município oferecerá ao ex-proprietário o imóvel desapropriado, pelo preço por que o foi, caso não tenha o destino para que se desapropriou.'

Resulta, portanto, certo e de forma indubidosa que aquela alienação não encontra qualquer amparo na lei. Cumpre à ré ofertar o imóvel aos A.A., tendo em vista que o mesmo não foi utilizado, desfazendo-se, assim, os efeitos da desapropriação, resguardando-se, ao mesmo tempo, o princípio constitucional do direito de propriedade. Tal não foi feito.

No que pertine ao reconhecimento do instituto da retrocessão, tem-se que a matéria, embora fosse por diversas vezes colocada ao julgamento das instâncias superiores, não encontrou ainda um entendimento pacífico, quer na doutrina como na própria jurisprudência.

Entendo que a retrocessão ou direito à reaquisição, embora não se encontre insculpido nas normas do Código Civil, emerge em decorrência do preceito constitucional quando consagrou o direito de propriedade e, ao mesmo tempo, ressalvou o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública.

Segue-se que, efetivado o ato expropriatório e não atingindo ele uma de suas finalidades, necessidade ou utilidade pública, volta a prevalecer o direito à propriedade que detém o expropriado, não subsistindo em conseqüência o disposto no art. 35 do Decreto-lei nº 3.365/41, por não ser ele oponível a um preceito constitucional."

Impugnando a sentença, a União Federal, no seu recurso, chega a negar a existência do direito de retrocessão ou, admitida a sua existência, a atribuir-lhe o caráter pessoal, colocações essas que, anteriormente, já afastamos. Todavia, afora os citados fundamentos, traz à colação os seguintes argumentos básicos: a) quando a propriedade foi transferida por acordo, cabe retrocessão somente na hipótese de ter-se aquele realizado depois do decreto de desapropriação; e (b) no caso, não há falar-se em desapropriação: o negócio jurídico realizado foi de compra e venda e, apenas, tomou a forma de desapropriação. Nesse sentido, argumenta (fls. 574-578):

"9. *O conteúdo da decisão*

Se o fim do processo é a busca da verdade e a realização da Justiça, há que concluir que o presente feito não atingiu sua solução adequada: a sentença é injusta!

A inconformidade com o decisório não diz apenas com aspectos doutrinários ou de técnica jurídica. A solução dada à lide repugna ao senso ético por garantir a realização de pretensão absolutamente contrária ao mínimo de boa-fé que deve existir entre partes contratantes e assegurar, além de benefício incabível, um evidente locupletamento dos autores. Na verdade o que se pretendeu, através do presente feito, foi lograr ganho desproporcional e imoral mediante a ardilosa utilização do procedimento, da indevida interpretação da letra da lei e da supervalorização da forma assumida pelo negócio jurídico que transferiu à ora ré a propriedade do imóvel que é objeto do litígio.

Neste passo, impõe-se a rememoração dos fatos que antecederam a aquisição do imóvel pela União. Todos eles foram longamente historiados nestes autos e estão cabalmente comprovados no bojo dos mesmos. Todavia, o ilustre julgador de primeira instância ignorou-os por completo. Vamos resumidamente apresentá-los:

Necessitando a 3ª Região Militar relocar seu Estabelecimento Regional de Material de Intendência, o então 'Ministério da Guerra' fez publicar em 31 de maio de 1964, através da imprensa desta capital, edital em que apresentava as especificações exigidas, convocando proprietários de imóveis situados numa faixa que se estendia, ao longo da BR-2, *desde a cidade de Porto Alegre até a cidade de Esteio, RS,* a apresentarem suas propostas.

Em atenção a este edital, os autores, *por livre e espontânea vontade,* encaminharam

carta-proposta, datada de 26 de agosto de 1964, na qual *ofereciam à venda* o imóvel descrito no item 1.3. da petição inicial.

Posteriormente, em correspondência datada de 10 de fevereiro de 1965, *ofereciam* os autores gleba contígua àquela primeira e que é a descrita no item 1.4 da peça inaugural. Em carta de 23 de fevereiro do mesmo ano complementou-se a descrição do imóvel.

Todas as epístolas mencionadas, vêm firmadas pelo autor-varão, à época, Diretor da Empresa Territorial Anchieta S.A., a qual congregava todos os herdeiros-condôminos das glebas. Estão nos autos a fls. 80-90 e foram objeto de confirmação em depoimento pessoal, tomado por termo a f.

Recebidas as propostas, as autoridades militares deram-lhes o processamento usual, realizados, então, levantamentos e avaliações que contaram com a presença e a participação dos autores, os quais, por diversas vezes, renovaram seu interesse na transferência da propriedade e livremente fixaram o preço da transação.

Todavia, os títulos de domínio apresentados, por irregulares, impediam que se procedesse à compra-e-venda administrativa, surgindo como alternativa a utilização da forma desapropriatória.

Cumpre assinalar que tal sugestão, apresentada pelos próprios autores (fl. 80), objetivava, ademais, lograr maior celeridade no recebimento do preço. Com efeito, *apenas 20 dias* mediaram entre a propositura da ação desapropriatória referente ao item 1.3 da inicial e a quitação do preço e, *bastaram 15 dias* para que o mesmo se desse com relação à segunda gleba negociada. A comprovação de tais fatos encontra-se, igualmente, nos autos.

Incorporado que foi ao patrimônio público, o imóvel recebeu extensos e custosos trabalhos de terraplenagem que o afeiçoaram à utilização pretendida, pois que se tratava de área baixa e alagadiça.

Posteriormente, com a restrição de atividades do ERMI/3, motivada por alterações da estrutura daquela organização militar, bem como pela expansão da cidade, tornando inconveniente a localização de grandes depósitos de material militar em zona tão populosa, concluiu-se que o aproveitamento das glebas adquiridas não mais convinha aos interesses do exército.

Para tais casos a solução legal prevista é a venda dos imóveis, revertendo o produto das operações ao Fundo do Exército, devendo tal produto ser empregado exclusivamente na construção e aquisição de bens imóveis, bem como na compra de equipamentos, de acordo com os planos de aplicação previamente aprovados pelo Presidente da República (Lei nº 5.651, de 11.12.70, arts. 1º e 2º, parágrafo único).

Formada a comissão de licitação para a venda da mencionada gleba, foi publicado o edital respectivo, através do qual os autores tomaram ciência da intenção da administração em alienar o imóvel, ingressando, então, em juízo, para pleitear a reaquisição e/ou as perdas e danos.

10. *A retrocessão*

Longamente, nos presentes autos discutiu-se o instituto jurídico da retrocessão e, portanto, permitimo-nos, para evitar repetições fastidiosas, remeter ao conteúdo dos itens 7/17 da contestação (fls. 63-72) e às razões de fls. 550-560.

Acrescentamos, porém, a palavra abalizada de Whitaker, em passagem citada pelo Des. Ribeiro do Valle, na Apelação Cível nº 41.393, Tribunal de Justiça de Minas Gerais, *in Jurisprudência Brasileira* 11/214:

"Quando a propriedade foi transferida por acordo, cabe a retrocessão somente na hipótese de ter o acordo se realizado depois de decreto de desapropriação; quando anterior a esse decreto, o direito de preempção só existirá mediante cláusula expressa do contrato. A razão é porque, no primeiro caso, o acordo é somente meio de facilitar o pagamento; ao passo que, no segundo, a transferência se realiza por contrato particular, seja de compra e venda, doação ou permuta *(Da Desapropriação,* p. 104, 147)'.

E mais adiante (fls. 585-89):

12. *O dispositivo da sentença*

A decisão de primeiro grau, como se viu, deixou de ponderar todos os fatores antes mencionados e que se tem constituído em árduo trabalho de criação para doutrinadores e intérpretes, concluindo por: (a) conceder a reaquisição do imóvel, (b) com a restituição do preço pago, acrescido de juros, correção monetária e indenização das benfeitorias.

Tal dispositivo é insustentável.

Primeiramente porque, como se viu da resenha da jurisprudência, os tribunais só admitem a reaquisição do imóvel pelo ex-proprietário nos raríssimos casos em que se configura evidente que a desapropriação se fez na manifesta intenção de prejudicá-lo, restando, depois, o imóvel sem utilização. Ou seja, quando se haja prejudicado o particular e, também, o interesse público.

Não é, absolutamente, como se viu, o caso destes autos. *Os autores, livremente, negociaram seu imóvel, pleiteando que a transação assumisse a forma expropriatória porque isto atendia a seus interesses.*

Valendo-se, agora, desta circunstância, pretendem obter segundo benefício, qual seja, readquirir o imóvel altamente valorizado pelas benfeitorias levadas a efeito (aterros) e pelas obras públicas que indiretamente o beneficiaram (construção de diques para contenção das cheias do Guaíba e sistema viário adjacente).

Por aberrante que possa parecer, o pedido foi concedido nos seguintes termos: os autores restituirão o preço pago, há 15 e 17 anos, respectivamente (Cr$ 387.916,15 + Cr$ 64.000,00), acrescido de juros e correção monetária, mais o custo das benfeitorias.

Ou seja, os autores venderam um terreno pantanoso, que não era passível de utilização imediata, pelo preço livremente fixado com a autoridade administrativa e que correspondia ao praticado pelo mercado imobiliário, na ocasião... Agora recuperam, mediante restituição de moeda aviltada, que a correção monetária, como é sabido, não logra restituir ao poder aquisitivo original, um imóvel altamente beneficiado direta e indiretamente por obras públicas que, ademais de lhe elevarem a cota, afeiçoando-o à utilização industrial ou para loteamento urbano e eliminando os riscos de alagamento periódico, foi cercado, limpo e vigiado durante estes longos anos, à expensas do poder público.

Ressalta a injustiça da decisão quando se constata que a valorização imobiliária verificada na cidade de Porto Alegre, apenas nos últimos 11 anos, foi da ordem de 5.680% (cinco mil, seiscentos e oitenta por cento), consoante indicadores publicados pelo *Jornal do Comércio* de Porto Alegre, edição de 29.4.81, p. 19.

Diante de tais dados, é até mesmo tautológico falar em enriquecimento indevido dos autores, na hipótese de prosperar o dispositivo da sentença.

13. *O negócio jurídico indireto*

Mas, como já se disse em ocasiões anteriores, nem mesmo à composição de perdas e danos os autores fazem jus.

É que, contrariamente ao expresso na sentença, não se pode falar em desapropriação neste caso. Resta claro, da documentação nos autos, que o conteúdo do negócio jurídico realizado foi de compra e venda e, apenas, tomou a forma de desapropriação.

Desta sorte não há cogitar de nova indenização, posto que não há perdas e danos que compensar se *a intenção dos autores era alienar as referidas glebas* e se *o preço* pago foi aquele que fixaram em suas *cartas-propostas*.

Não é demais rememorar a lição de Tullio Ascarelli, *in O negócio jurídico indireto*, ed. Jornal do Foro, Lisboa, 1965:

'Com bastante freqüência, a utilização do negócio jurídico para fins indiretos se realiza através de um ajuste fictício: as partes reconhecem ter realizado um negócio jurí-

dico que realmente não realizaram, e isso com o objetivo de se servirem da disciplina jurídica do negócio que assim reconhecem, para os novos fins que tem em vista.'

E, mais adiante, esclarece:

'As partes, neste caso, em lugar de realizarem o negócio combinado, adaptando-o, por meio de cláusulas especiais, aos fins pretendidos, concluem desde logo um negócio jurídico diverso, ao qual aplicam, através de um reconhecimento fictício, a disciplina jurídica do negócio combinado.'

Destarte se as partes quiseram compra e venda e celebraram compra e venda — ainda que sob o disfarce da desapropriação — realizados os efeitos próprios da compra e venda, quais sejam, transferência da propriedade e pagamento do preço convencionado, tem-se por perfeito e acabado o negócio jurídico indireto de que se serviram.

Não se pode pretender outros efeitos além daqueles, próprios do negócio que se quis realizar.

Raciocinando pelo absurdo, a concessão de uma nova indenização corresponderia a — numa compra e venda — reconhecer ao vendedor direito a receber o pagamento do preço em dobro.

Diga-se também, que as cartas propostas aviadas pelos autores em atendimento ao Edital constituem-se em manifestações de vontade, atos jurídicos *stricto sensu,* como quer Pontes de Miranda. Sua natureza receptícia faz com que se bilateralize, com a aceitação, o negócio jurídico que foi, no caso, o de promessa de compra e venda. O mais, a partir daí, é questão de *forma,* a qual, como se sabe, não deve prevalecer na interpretação, em detrimento da vontade manifesta das partes. E a proposta de contrato obriga o proponente se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio ou das circunstâncias do caso (Código Civil, art. 1.080).

Na hipótese os autores propuseram: (a) área determinada; (b) preço certo; e, (c) prazo para pagamento. A proposta foi recebida e aceita e, para que se atendesse ao item *c,* dada a deficiência da documentação dos autores, foi adotada a forma do procedimento expropriatório, o que lhes permitiu receber, dentro dos prazos estabelecidos, o preço avençado, pela gleba oferecida."

À vista das peculiaridades dos autos, afigura-se-me que assiste razão à recorrente. Com efeito, a desapropriação implica alienação compulsória do bem e, no caso, o que ocorreu foi a sua transferência voluntária. De fato, a *transferência da propriedade foi objeto de acordo celebrado antes de ser baixado o decreto expropriatório. Este, na verdade, não foi promulgado, visando à aquisição compulsória da propriedade dos autores, mas para facilitar a efetivação da compra e venda, que as partes, de livre e espontânea vontade, celebraram.* A propósito, a documentação trazida para os autos não deixa transparecer qualquer dúvida. Mostra todos os detalhes da avença: a proposta de venda feita pelos autores, sugerindo a transferência do imóvel através de desapropriação (fls. 80-1); os trâmites burocráticos pertinentes (fls. 82-3); a reavaliação do preço do imóvel inicialmente estipulado (fls. 94) e, em seguida, a decretação da expropriação, o ajuizamento da correspondente a ação e o pagamento do preço ajustado em tempo recorde (fls. 94-111).

Chamou-me a atenção, ainda, o fato de que nenhum dos vinte e um litisconsortes atenderam à citação, tendo um deles, Paulo Setembrino de Carvalho Cruz, requerido certidão de que constasse fls. 484) "que os demais ex-proprietários dos imóveis desapropriados, com exceção do autor da presente ação, embora citados como litisconsortes, não acorreram ao feito e, portanto, dele não participaram".

À vista do exposto, dou provimento ao recurso para reformar a sentença e julgar a ação improcedente; condeno, em conseqüência, os autores a pagar à ré honorários advocatícios de 5% (cinco por cento) sobre o valor fixado para a causa, sendo do seu encargo as custas do processo.

VOTO

O Exmo. Sr. Ministro Ilmar Galvão (Revisor): Antes do exame da retrocessão e de seus efeitos, é mister saber-se se, no caso em exame, houve desapropriação ou mera compra e venda do imóvel objeto da controvérsia.

Mostram os autos que, em 31 de maio de 1964, o Ministério da Guerra publicou em jornais de Porto Alegre edital em que manifestava o propósito de adquirir uma área de terra destinada à instalação de indústria, de preferência às margens da BR-2, até o Município de Esteio (fls. 79).

Interessados na alienação de seu imóvel, com 40.000 m², apresentaram proposta perante as autoridades militares, a qual foi editada pela declaração que se vê à fl. 90, datada de 13 de agosto de 1964, onde afirmaram expressamente, por meio de procurador:

"Na qualidade de procuradores dos proprietários da área de terras, oferecida ao Exército Nacional, no Bairro do Anchieta, nesta cidade, declaramos, em nome e representação dos mesmos, que tal área está livre e desembaraçada de quaisquer ônus reais ou pessoais, nada impedindo a sua alienação, por qualquer título. No momento oportuno, os proprietários exibirão as certidões negativas, comprobatórias da existência desses ônus."

Foi, então, determinada a avaliação da área, conforme mostra o laudo de fls. 97-8, de 20 do mesmo mês, onde foi ela minuciosamente descrita e recomendada como conveniente aos fins objetivados, *in verbis:*

"A Comissão é de parecer que convém ao Ministério da Guerra a aquisição do terreno de que é motivo o presente relatório, por se prestar ao fim a que se destina."

No dia 26, do mesmo mês de agosto, foi formalizada a proposta, com expressa referência ao edital (fls. 80-1), na qual foi registrada a todas as letras: "oferecemos a seguinte área de terra, que reúne os requisitos do edital em referência".

Dois dias depois, já o Diretor do Patrimônio do Exército oficiava ao Diretor Geral de Engenharia e Construções, informando que:

"a) Os proprietários fizeram a oferta em Cr$ 64.000.000,00, o qual coincide com a avaliação da Comissão Regional de Escolha de Imóveis;

b) O processo deverá tomar modalidade judicial, por faltarem os títulos de propriedade do imóvel, os quais não impedem a urgência da tramitação do mesmo" (fl. 95).

Em 5 de novembro do mesmo ano foi editado o Decreto nº 54.837, considerando a área como de utilidade pública, para efeito de desapropriação (fl. 102). E no dia 9 de dezembro foi ajuizada a expropriatória (fls. 26-7); cinco dias após concordavam os expropriados com o preço oferecido (fl. 109), o qual lhes foi pago no dia 30 do mesmo mês (fls. 111).

Em 10 de fevereiro do ano seguinte, foi oferecido o restante do imóvel (fls. 82-84), constando da proposta, a todas as letras, a curiosa condição de que:

"O preço aqui oferecido é para pagamento à vista, em desapropriação por utilidade pública, processo usual para operações dessa natureza."

O pagamento, entretanto, poderá ser feito:

a) 50% em dinheiro.

b) 25% em Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional, (...) com vencimento em um ano;

c) 25%, nas mesmas Obrigações, com vencimento em dois anos."

No dia 23 de maio de 1965, os proponentes, por meio de procurador, endereçavam ao Comandante da Terceira Região Militar a seguinte correspondência:

"Referindo-nos à nossa carta de 10 de fevereiro do corrente ano, complementada

pelas de 23 do mesmo mês e de 12 de abril próximo passado, na qual, por solicitação dos serviços competentes dessa Região, oferecemos as condições para alienação de uma área de terras, situada no Bairro Anchieta, nesta cidade, vimos, agora, quando o expediente relativo à transação se encontra em processamento no Ministério da Guerra, declarar que o preço estabelecido para a área de terras oferecida é por nós mantido por mais sessenta dias, contados desta data, sem qualquer alteração das condições do negócio."

Nova correspondência foi feita a 15 de julho de 1966, com alteração do preço e das condições de pagamento, face ao tempo decorrido (fls. 88-9).

O novo preço foi confirmado em laudo de avaliação determinado pelo Serviço do Patrimônio Regional, datado de 21 de julho de 1966 (fl. 94).

No dia 23 de setembro seguinte foi expedido o decreto expropriatório (fl. 100); em 24 de outubro foi ajuizada a ação (fl. 29), seguindo-se-lhe de imediato a concordância do preço, que foi pago em 8 de novembro (fl. 33).

Conforme se infere dos elementos enumerados, o então Ministério da Guerra, ao programar a mudança das instalações da Intendência do Terceiro Exército para novas dependências, expediu instruções no sentido de que, para tanto, fosse adquirida uma área de terra de 3 a 5 hectares.

Os autores, na qualidade de proprietários do imóvel em questão, cientes dos termos do edital, ofereceram parte da área de que dispunham, a qual, após as gestões de praxe, acabou por ser aceita.

Nunca foi propósito das autoridades militares realizar a desapropriação de qualquer área, nem dos autores oferecer seu imóvel à desapropriação.

A via expropriatória acabou por ser apontada e escolhida como meio de formalização do negócio, diante de dificuldades surgidas com o título dominial. Como se sabe, sendo a desapropriação um meio originário de aquisição da propriedade, tem ela o efeito de purgar eventuais vícios da propriedade, a qual se transfere para o patrimônio da União de modo absoluto e incontestável.

Trata-se de hipótese que não se confunde com a de desapropriação amigável, já que nesta, há, primeiramente, desapropriação, seguida de acordo, enquanto no caso em tela houve acordo de transferência da propriedade, seguida da desapropriação, no caso utilizada tão-somente como meio de formalizar-se o negócio jurídico.

Enquanto, no primeiro caso, se encontra configurada a perda compulsória da propriedade, seguida de acordo quanto ao preço, na segunda não houve nenhuma compulsão, mas, antes, proposta expressa de venda seguida de aceitação, com óbvia confluência de vontades, também, quanto ao preço.

Conseqüentemente, não se pode falar em retrocessão, direito que só encontra espaço em caso de perda da propriedade para o Poder Público, mediante desapropriação.

Meu voto, portanto, é pelo provimento da apelação, condenada a apelante nas custas e em honorários de 5% do valor da causa.

EXTRATO DA ATA

AC. nº 74.881-RS — (2893274) — Relator. Sr. Ministro Antônio de Pádua Ribeiro. Revisor: Ilmar Galvão. Remetente: Juízo Federal da 4ª Vara. Apelante: União Federal. Apelados: Paulo Canteiro Torelly e cônjuge. Advogados: Dr. Plínio Paulo Bing e outros (Apdos.).

Decisão: a Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso para reformar a sentença e julgar a ação improcedente, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Em 17 de novembro de 1986, 4ª Turma.

Os Srs. Ministros Ilmar Galvão e José de Jesus votaram com o Relator. Presidiu o julgamento o Exmo. Sr. Ministro Antônio de Pádua Ribeiro.