

DESAPROPRIAÇÃO — FIXAÇÃO DA INDENIZAÇÃO EM QUANTIA SUPERIOR AO MÁXIMO LEGAL

— Não pode ter acolhida o princípio de que o parágrafo único do art. 27 deva ser encarado isoladamente, de forma rígida, em oposição ao sistema da própria lei.

— Interpretação do art. 27, parág. único, do Decreto-lei n.º 3.365, de 21-6-41.

TRIBUNAL DE APELAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Albino de Moura Mesquita e sua mulher *versus* Prefeitura do Distrito Federal

Apelação n.º 4.054 — Relator: Sr. Desembargador

OLIVEIRA FIGUEIREDO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível n.º 4.054 entre parte: 1.ºs Apelantes — Albino de Moura Mesquita e sua mulher Francisca Maria Pinheiro Mesquita; 2.º Apelante — Prefeitura do Distrito Federal por seu advogado; Apelados — os mesmos, acordam os juízes da 4.ª Câmara do Tribunal de Apelação, por acôrdo de votos do Relator e Revisor, converter o julgamento em diligência, a fim de ser feita nova perícia no imóvel, para apuração do justo valor.

Trata-se de processo de desapropriação do prédio e respectivo terreno, à rua da Quitanda n.º 157, a requerimento da Prefeitura Municipal, necessários, segundo a inicial, à urbanização do centro bancário, invocado o Decreto número 6.343, de 9-11-38.

Foi oferecido o preço de Cr\$ 226.000,00, tomado como base o valor locativo do exercício de 1937.

Contestação a fls. 10, onde se alega que a oferta corresponde apenas a pouco mais de 15 vezes o valor locativo referente ao ano de 1937: que o prédio é de destinação mista, sendo um andar para armazéns, outro para escritórios e o terceiro residencial; que o imóvel está situado em plena zona mercantil; que prédios próximos têm sido vendidos por elevadas somas; que, se não é maior a renda, isso se deve às leis restritivas das locações mercantis; que o imóvel não irá constituir leito da Avenida Getúlio Vargas, mas lhe ficará à margem; que a Prefeitura com a revenda irá obter mais de quatro vezes o preço oferecido e assim não é aceitável o preço.

Procedeu-se à perícia de fls. 39.

O perito arbitrou o valor venal do imóvel em 1938, época da declaração de utilidade pública, em Cr\$ 311.000,00; indenização máxima de acôrdo com o valor locativo de 1937: Cr\$ 295.680,00; valor atual, na época presente, Cr\$ 740.000,00.

Esclarece ainda a perícia que o prédio está na área destinada à revenda (fls. 40 e 40v.); o Dr. Juiz fixou a indenização em Cr\$ 295.000,00.

Apelaram ambas as partes. As apelantes pleiteiam a indenização de Cr\$ 740.000,00. A Prefeitura pretende a sua primitiva oferta. É o relatório. —

Em matéria de desapropriação já o Tribunal tem jurisprudência firmada no tocante à indenização.

Prevalece o princípio de que a avaliação para base da indenização deve obedecer ao critério da contemporaneidade.

E são várias as razões para assim pensar e concluir. Desapropriar não é somente decretá-la. Mas é também consumá-la.

E para tal cumpre pagar o preço.

Não pode prevalecer o arbítrio de que, decretada a desapropriação em tal época, o pagamento do preço se torne efetivo decorrido longo lapso de tempo, como já pretendeu a Prefeitura, em caso anterior sujeito a julgamento desta Câmara.

Não pode também ter acolhida o princípio de que o parágrafo único do art. 27 deva ser encarado isoladamente, de forma rígida, em oposição ao ritmo da própria lei.

Um fragmento da lei não pode ir de encontro e prevalecer contra o seu pensamento dominante.

Ela dá margem a que vários elementos se conjuguem para determinar o justo valor e este foi e será sempre o que resultar da lei econômica da oferta e da procura.

O justo preço base da indenização tem de ser buscado em todos os fatores, que concorrem para o valor da propriedade.

A lei, quando adotou o critério do impôsto predial, procurou uma base presumivelmente estável na relatividade entre o impôsto predial e o preço da locação.

Mas, não se pode considerar como justo e razoável, nem mesmo consentâneo ao espírito da lei que, deflagrado um antagonismo violento entre o preço da locação e o valor do imóvel, possa aquêle prevalecer em detrimento asfianxe deste último.

E' o que acontece na época presente, em que a valorização sobe por múltiplas causas: aumento da população, escassez de habitações, desvalorização da moeda, ao passo que o preço da locação não pode acompanhar esta progressão ascensional, porque proibido está o aumento dos alugueis, por leis de emergência.

De forma que resulta daí um desequilíbrio flagrante entre o preço da locação e o valor real do imóvel, o que se reflete no impôsto que serve de base à desapropriação.

Muitos casos poderão ocorrer em que o impôsto se afaste do valor real do imóvel, resultando daí manifesto desequilíbrio, que não pode oferecer base segura para a indenização, como, por exemplo, quando existir construção velha ou de pequena valia em terreno valorizado.

Conseqüentemente, desapropriar, pagando na base de um impôsto, calcado em locação, que está em desacôrdo com o valor real da propriedade, no momento atual, sôbre a pressão de leis de exceção, se afigura um ataque injusto ao direito de propriedade, sãbiamente mantido pela Constituição.

Outro aspecto oferece ainda a questão.

A razão fundamental da desapropriação é a necessidade ou utilidade pública.

Justifica-se e compreende-se quando se trate de logradouro público para uso e gôzo do público, mas, desapropriar para revender é pura e simplesmente negôcio.

E que isso tem sido grande fonte de lucros na revenda demonstra a parte com os editais publicados.

Não se afigura, portanto, razoável que, enquanto o desapropriante lucre na revenda avultadamente, o expropriado sofra um grande prejuízo com indenização ínfima.

Esta Câmara tem jurisprudência pacífica a respeito.

Em Ac. de 11-7-41, publicado no *Arq. Jud.*, vol. 61, pág. 120, cujo relator foi o mesmo que ora relata êste recurso, já ficou resolvido que: "a desapropriação não é fonte de lucro para o poder desapropriante, mas deve corresponder ao justo valor da coisa desapropriada".

Essa decisão foi talvez a primeira que com tal orientação proferiu êste Tribunal.

Dá para cá tem sido torrencial a manifestação dos Tribunais: Ac. da 5.^a Câmara, Rel. Des. LÔBO, 27-10-42, publ. *Jurisp. Trib. Apel.*, vol. 13, página 71; Ac. da 3.^a Câmara, Rel. Des. HENRIQUE FIALHO, 23-7-43, publ. *Jurisp. Trib. Apel.*, vol. 16, pág. 77.

O Tribunal de Apelação de São Paulo tem resolvido nessa conformidade: Acs. de 18-5-42 e 8-6-42, in *Rev. dos Trib.*, vols. 137, pág. 651, e 138, páginas 245-247.

Também o Sup. Trib. Federal, em notável Acórdão de 13-4-43, da lavra do eminente Ministro Orozimbo Nonato, explanou a matéria brilhantemente, convido destacar êste trecho: "a lei atual oferece, interpretada *civili modo*, um conjunto de critérios de indenização, que se não anulam e que, em todos os casos, pelo princípio supremo de igualdade, devem ser considerados e medidos para a prática da justiça". (*D. J.* 28-9-43, apenso ao n.º 225, pág. 3.957).

Não há motivos para oscilações, nem para variantes dessa diretiva. Apenas um argumento apresenta a Prefeitura, que merece certa consideração.

Alega que a valorização provém dos melhoramentos executados pela própria Prefeitura.

Essa ponderação só em parte pode ser acolhida.

A valorização foi geral, estendeu-se a todos os recantos da cidade, sendo maior em algumas zonas, e menor em outras.

Mas, pode acontecer, e isto admite-se, que os melhoramentos iniciados pela Prefeitura concorram para uma mais acentuada valorização.

Nesse caso, um tal fator deve ser levado a favor da Prefeitura.

Cumpra a perícia apreciar em cada hipótese ocorrente.

No caso em apêço assim deve proceder o perito, apreciando no que as obras da Prefeitura possam ter contribuído para a majoração do valor do imóvel, mas tomando também em consideração o que possa interessar para apuração da justa indenização.

Nessa conformidade, é convertido o julgamento em diligência para que se proceda a nova perícia no imóvel.

Custas na forma da lei.

Rio, 30 de maio de 1943. — *Edmundo de Oliveira Figueiredo*, Presidente, Revisor. — *Raul Camargo*, Relator.