

**DESAPROPRIAÇÃO — FIXAÇÃO DO VALOR DE IMÓVEL
SUJEITO A IMPÓSTO PREDIAL — LIMITES À INDE-
NIZAÇÃO**

— O critério do parágrafo único do art. 27 não se deve aplicar quando acarretar indenização injusta.

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

TRIBUNAL DE APELAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Espólio de Joaquim Gonçalves Fernandes Pires versus Prefeitura do Distrito Federal

Apelação n.º 3.183 — Relator : Sr. Desembargador

SERPA LOPES

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos êstes autos de apelação cível n.º 3.183, em que é apelante o espólio de Joaquim Gonçalves Fernandes Pires, por seu inventariante — Pedro Celestino Junqueira, e apelada a Prefeitura do Distrito Federal: Acordam os juizes da 5.^a Câmara do Tribunal de Apelação, por conformidade de votos, em dar provimento ao recurso, para reformar a decisão recorrida e fixar a indenização de acórdo com o arbitrado no laudo de fls. 49.

Os fatos que determinaram o recurso foram os seguintes : pela apelada foi desapropriado o prédio n.º 87 da rua 1.º de Março, inscrito em nome de Gervásio Pires Ferreira. Na contestação a apelante impugnou o depósito por não corresponder ao justo valor do imóvel, porquanto êste, tendo sido objeto de um executivo fiscal, foi estimado judicialmente em Cr\$ 1.160.500,00, avaliação essa procedida em 1 de outubro de 1941, e que preponderou posteriormente num inventário, com concordância da apelada, que recebeu os impostos sucessórios na aludida base.

Na avaliação procedida no presente processo, a estimativa foi de Cr\$ 1.210.000,00, reduzida, porém, a Cr\$ 941.844,00 (fls. 49), por ser êste o valor apurado na época da desapropriação. O Dr. Juiz, porém, jungido às estreitezias do parágrafo único do art. 27 do Decreto-lei n.º 3.365, limitou-se a homologar a oferta feita pela Prefeitura. Tal critério, porém, já vai sendo objeto da condenação de jurisprudência sadia, que tem fulminado essas interpretações mui literais, aniquiladoras de lídimos interesses, constitucionalmente garantidos. — De fato, o parágrafo único do art. 27 determina que “se a propriedade estiver sujeita ao impôsto predial o *quantum* da indenização não será inferior a 10, nem superior a 20 vêzes o valor locativo, deduzida prèviamente a importância do impôsto, e tendo por base êsse mesmo impôsto, lançado no ano anterior ao decreto de desapropriação”.

O ilustre desembargador SEABRA FAGUNDES (*Da Desapropriação no Dir. Brasileiro*, pág. 328) estabelece como uma das consequências dêsse dispositivo que “em se tratando de bem sujeito a impôsto predial é limitada a ação do juiz na fixação do preço, dentro de um máximo e um mínimo”. Mas, pergunta-se: é de se acolher a tese de SEABRA FAGUNDES? E' exato que o parágrafo

único do art. 27 limita a ação do juiz, convertendo-o quase num simples automático? Num gesto largo e decisivo, coibindo abusos que já escandalizam, a jurisprudência se vem pronunciando de modo diverso, em conformidade aos princípios de justiça, resolvendo os casos na medida das circunstâncias de cada um deles.

Dentre outros julgados, alguns já destes egrégio Tribunal e de que foi relator o eminente Sr. Desembargador Henrique Fialho, cumpre destacar o da 1.^a Câmara do Tribunal de S. Paulo (acórdão de 8 de junho de 1942. *Rev. dos Tribunais*, vol. 138, págs. 245-247), onde ficaram assentes os seguintes princípios: "Esse dispositivo (parágrafo único do art. 27) não deve ser interpretado isoladamente, e sim em harmonia com o corpo do art. 27, que estabelece diversos critérios para a fixação da indenização: estimação dos bens para efeitos fiscais; preço de aquisição e interesse que deles auferir o proprietário; situação, estado de conservação e segurança; valor venal dos da mesma espécie, nos últimos cinco anos; valorização ou depreciação da área remanescente pertencente ao réu.

Ele só deve ser aplicado quando o critério da fixação for unicamente o da estimação dos bens para efeitos fiscais. Mas, se o juiz abandona esse critério por julgar que pode acarretar uma indenização injusta, ou seja inferior ao valor da propriedade, não se dá a sua aplicação. Com isto se evita que haja violação do dispositivo constitucional que manda dar uma justa indenização ao expropriado. Nada se pode desejar de mais justo, nos fundamentos do julgado supra, inteiramente aplicáveis à espécie *sub judice*.

Cumpre salientar que o apelante provou que duas avaliações para efeitos fiscais foram feitas acusando um valor superior a 1 milhão de cruzeiros, sendo que uma delas dentro num processo de inventário, no qual a Prefeitura apelada recebeu impostos sucessórios, na aludida base. Como, pois, tomar esse valor tão alto para o pagamento de impostos, e reduzi-lo a Cr\$ 451.968,00, para efeitos de desapropriação? Tamanha desproporção clama por justiça. A arguição de que a base do valor locativo poderia importar numa sanção pela fraude no pagamento do imposto não merece a menor acolhida. SEABRA FAGUNDES (ob. cit., n.º pág. 306) com muita justeza frisou que "a fraude fiscal, quando exista, não há de encontrar a sua penalidade dentro da ação expropriatória. O fim desta é destruir o valor da indenização e não punir o defraudador do Fisco".

No caso presente, a hipótese de fraude está completamente afastada, de vez que provou o apelante que o imóvel se encontrava na posse de terceiros, dos quais houve por meio de sentença. Finalmente, cumpre salientar que contra a tese da limitação dos poderes do juiz, em face do parágrafo único do art. 27, há o disposto no § 1.º do art. 28, determinando ao juiz o recurso *ex-officio* quando condenar a Fazenda Pública em quantia superior ao dobro da oferecida, o que, a *contrário sensu*, admite a possibilidade de juiz estabelecer uma condenação, superior à que aparentemente pareça estar jungido, atento ao disposto no parágrafo único do art. 27.

Custas na forma da lei.

Rio de Janeiro, 8 de outubro de 1943. — *Cândido Lobo*, presidente com voto. — *Miguel Maria de Serpa Lopes*.