DESAPROPRIAÇÃO — HONORÁRIOS DE ADVOGADO — LIMITAÇÃO DA INDENIZAÇÃO

— O valor indiscutível do imóvel não comporta limitação da indenização, que deixaria de ser justa, como determina a Constituição Federal.

— Os honorários de advogado, se houvessem de ser pagos pelo expropriado, reduziriam indiretamente a indenização devida.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Duílio Ferrini *versus* União Federal
Apelação cível n.º 8.638 — Relator: Sr. Ministro
GOULART DE OLIVEIRA

ACÓRDÃO

Vistos e discutidos stes autos de Apelação Cível n.º 8.638, do Distrito Federal, entre partes Duílio Ferrini e a União Federal:

Acordam os Ministros da Segunda Turma do Supremo Tribunal Federal em dar provimento à apelação, na forma das notas taquigráficas juntas.

Rio, 16 de janeiro de 1945. — *José Linhares*, Presidente. — *Goulart de Oliveira*, Relator, *ad hoc*.

RELATÓRIO

O Sr. Ministro Bento de Faria (Relator) — A União Federal, tendo desapropriado os imóveis situados na Praça da República, 59, e na Rua do Senado, 162 conforme o Decreto n.º 8.681, de 5 de fevereiro de 1942, o 2.º Procurador Regional, no Juízo da 2.ª Vara dos Feitos da Fazenda Pública, promoveu o respectivo processo, oferecendo, como indenização, a importância de Cr$ 547.537,00, a qual não foi aceita por Duílio Ferrini, o proprietário.

Prosseguindo a ação com o rito ordinário, na conformidade do disposto no art. 10 do Decreto-lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941, foi contestada a fls. 6.

Feita a avaliação, o perito designado, desprezando o critério da lei, avaliou ditos imóveis, em conjunto, na importância de Cr$ 1.609.607,00, ultrapassando de muito o máximo legal.

Conclusos os autos, o Juiz estabeleceu, como justo preço, a quantia de Cr$ 853.089,60 pelas razões da sentença a fls. 66 (lê).

Conformou-se a União Federal, mas não assim o desapropriado, que apelou para pleitear a indenização de Cr$ 2.640.000,00, acrescida de honorários para o advogado, à razão de 10%.

O recurso foi arrazoado pelos interessados e, sendo aqui ouvido, o Exmo. Sr. Procurador Geral da República opinou nos têrmos do parecer a fls. 93 verso (lê).

VOTO

O Sr. Ministro Bento de Faria — Nego provimento ao recurso para confirmar a sentença apelada, pelos seus jurídicos fundamentos.

O *quantum* da indenização da propriedade sujeita ao impôsto predial 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, consoante o que dispõe o art. 27, parágrafo único, do citado Decreto-lei n.º 3.365, de 1941.

A decisão recorrida obedeceu a êssse critério, que não permite, pois, ultrapassar o máximo estabelecido, como pretende o apelante.

E por não se tratar de ato ilícito e dever a indenização obedecer à regra exposta, não é possível onerar a desapropriante com o encargo de pagar honorários ao advogado do desapropriado.

VOTO

O Sr. Ministro José Linhares — Na ação de desapropriação intentada pela União Federal dos imóveis situados na Praça da República n.º 59, e na Rua do Senado n.º 162, a sentença de primeira instância mandou fôsse pago como justo preço de indenização a quantia de Cr$ 853.089,60, estribando-se no voto do perito técnico a fls. Pretende o apelante haver não o preço que o juiz mandou pagar e nem tão pouco aquêle que o perito designado, desprezando o critério legal, avaliou os imóveis, em conjunto, em Cr$ 1.609.607,00, ultrapassando de muito o máximo da lei.

Não vejo razão ao apelante e nem há outro critério, senão o legal. Dispõe o parágrafo único do art. 27 do Decreto-lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941 — 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. Vê-se do documento de fls. 10, na informação prestada pela Prefeitura Municipal, que o prédio da Praça da República foi tributado na base de Cr$ 27.809,00 e o impôsto cobrado foi de Cr$ 3.337,10; o da Rua do Senado (frente) foi tributado em Cr$ 3.819,00 e o impôsto cobrado em Cr$ 458,30; e Rua do Senado (fundos) foi tributado em Cr$ 33.000,00 e o impôsto cobrado em Cr$ 3.960,00. A sentença apelada fixou maior indenização do que estabelece a lei, atendendo mesmo à situação dos imóveis e à valorização dos terrenos, como bem ponderou o engenheiro que serviu de assistente técnico do autor (informação a fls. 51). O pagamento dos honorários de advogado é todo descabido, porque não se trata de ação que colima a indenização por ato ilícito.

Diante do exposto, nego provimento à apelação para confirmar a sentença de primeira instância.

VOTO

O Sr. Ministro Goulart de Oliveira — Sr. Presidente, pelas informações que recebi agora, pelo relatório e pelo memorial que me foi encaminhado, cheguei à convicção de que se trata de terreno de excepcional valor, na Praça da República, tendo fundo para a Rua do Senado, com edificação para um e outro lado.

No processamento se juntou a prova de que, nas proximidades e em lugar inferior, já fora da Praça da República, na rua Frei Caneca, houve processos em que a avaliação fôra muito acima da obtida neste caso.

Nós mesmos aqui tomando em consideração essas circunstâncias de terrenos excepcionais de localização excepcional, de valor excepcional e com locação de valor locativo diminuído, já admitimos, em julgado desta Turma, confirmado pelo Tribunal Pleno, o processo adotado pelo Tribunal de Apelação de São Paulo, tomando em consideração a situação especialíssima de certas áreas de terreno, de grande valor, com edificações de valor locativo reduzido, habitações coletivas, pensões, etc. Sob a consideração do que a Justiça de São Paulo chamou "valor residual", admitimos até a avaliação, além das vinte vêzes, prevista na legislação.

Na hipótese, fico dentro da determinação legal, mas dou provimento para que a avaliação se faça no máximo das vinte vêzes, porque entendo que a situação dos imóveis determinaria que êle, cumprindo a lei, levasse a avaliação ao máximo e não ficasse no médio.

Essa a minha conclusão, ràpidamente apreciando as circunstâncias especialíssimas do caso.

VOTO

O Sr. Ministro Valdemar Falcão — Sr. Presidente, o Decreto-lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941, quando fixou, principalmente no art. 27 e no seu parágrafo único, os critérios objetivos que deveriam ser obedecidos pelo juiz, quanto à desapropriação por utilidade pública, não deixou ao arbítrio do magistrado a fixação dêsses valores; deu os elementos, os coeficientes, as bases para que o juiz, tendo em consideração tais pontos estabelecidos pelo próprio legislador, pudesse chegar a uma justa solução da questão da desapropriação.

Assim, por exemplo, no art. 27, foi estipulado pelo legislador:

"O juiz indicará na sentença os fatos que motivaram o seu convencimento e deverá atender, especialmente, à estimação dos bens para os efeitos fiscais; ao preço de aquisição e interêsses que dêles aufere o proprietário, a sua situação, estado de conservação e segurança; ao valor venal dos da mesma espécie, nos últimos cinco anos, e à valorização ou depreciação da área remanescente, pertencente ao réu.

Parágrafo único. Se a propriedade estiver sujeita ao impôsto predial, o *quantum* da indenização não será inferior a 10, nem superior a vinte vêzes o valor locativo, deduzida, prèviamente, a importância do impôsto, lançado no ano anterior ao decreto de desapropriação".

Ora, precisamente dentro dêsse critério, a fixação feita pela sentença, a meu ver, não decidiu com perfeita justiça. Os peritos, nos seus laudos — quer o perito do próprio juiz, quer o assistentte técnico da parte —, demonstram os dados que dizem respeito aos terrenos convizinhos; examinam a situação do imóvel; chegam à conclusão que levaria, quer num quer noutro dos laudos, a resultado superior àquele a que chegou o juiz, em sua sentença.

Embora não aceitando, como rigorosamente exatos, todos os dados em que se louvam os peritos, e se bem que não possa ter, no momento, base para infirmá-los de exagerados, devo, entretanto, atender a certas circunstâncias que o apelante, ainda agora, em suas razões, ressalta e que dizem de perto com a situação do imóvel, localizado em zona bastante valorizada, cercado por construções novas, que emprestam maiores possibilidades econômicas a êsses terrenos. Estando traçado o limite máximo, atinente ao caso, pelo art. 27, parágrafo único citado, do sobredito Decreto-lei n.º 3.365, e tendo em atenção essas circunstâncias, que o próprio legislador fêz ressaltar, na primeira parte do citado dispositivo legal, devia-se fixar a indenização no limite máximo legal, em função do valor locativo da propriedade, ou seja vinte vêzes o valor locativo da mesma, na forma admitida pelo próprio parágrafo único a que me referi.

E é com essa convicção que voto de acôrdo com o Sr. Ministro Goulart de Oliveira, dando provimento, em parte, à apelação, para êsse efeito.

Quanto a honorários de advogado, voto de acôrdo com V. Ex. e com o Sr. Ministro Relator.

VOTO

O Sr. Ministro Orozimbo Nonato — Sr. Presidente, o critério que a lei marcou, critério objetivo, é transponível. Os tribunais o têm reconhecido. O legislador estabeleceu êsse critério para a média dos casos; é como que aceno, roteiro, indicação ao juiz, quase sempre obedecido, mas nem sempre atendível, em casos clamorosos, como aquêle em que o prédio obsoleto, construção arcaica, se acha situado em terreno central e de grande valor. Nessa hipótese, a avaliação, como a lei determina, seria burla ao dispositivo constitucional, que manda indenizar o *dominus*, vale dizer, pagar-lhe o *valor* do prédio desapropriado.

No caso dos autos, o que se viu dos debates foi que o juiz, se não atendeu em alguns prédios ao limite que achou que podia transpor, não o fêz com respeito a outros. Vindo o caso ao Supremo Tribunal, com os elementos trazidos à controvérsia, entenderam os eminentes colegas Senhores Ministros Goulart Oliveira e Valdemar Falcão que o juiz devia, pelo menos, fixar o máximo de 20% em relação a todos os prédios e não flexibilizar êsse critério, para aplicá-lo a uns e deixar de aplicá-lo a outros. Acompanho os eminentes colegas, reconhecendo até que o caso devia ser examinado através de outros elementos, aumentando-se êsse valor legal, dada a situação dos terrenos em parte central e valorizada do Distrito Federal.

Ainda mais, dou honorários de advogado. E' exato que não se cuida, no caso, do dolo contratual ou de indenização *ex-delicto*. Mas cuida-se de *indenização*, vale dizer, de restauração do *statu quo ante*; trata-se de eliminar prejuízo. E' claro que a parte, não habilitada, obrigada a ir a Juízo, tem de constituir advogado e, assim, haverá um *minus* na indenização, pelo pagamento forçado ao advogado.

EXPLICAÇÃO

O Sr. Ministro Goulart de Oliveira — Sr. Presidente, não me ocupei desta última parte ventilada pelo Sr. Ministro Orozimbo Nonato. Estou, entretanto, de acôrdo com S. Ex. na forma dos meus votos anteriores.

DECISÃO

Como consta da ata, a decisão foi a seguinte : Deram provimento à apelação, contra os votos dos Srs. Ministros Relator e Revisor.