

DESAPROPRIAÇÃO: JUROS, CORREÇÃO MONETÁRIA E HONORÁRIOS

(artigo publicado na Revista Prática Jurídica, nº 125, ANO XI, p. 20 - 22, 31 ago. 2012)

1. Introdução

A desapropriação é instituto muito utilizado pelo Poder Público para expropriar, ou seja, tomar para si, áreas de particulares, ainda que sem o consentimento destes.

Nestes casos, quando não há o consentimento, a desapropriação realizada pelo poder público deve ser feita na via judicial, onde será fixada a indenização e seus consectários legais.

Os consectários legais é que causam discussão, especialmente os juros compensatórios e correção monetária.

Por oportuno, cabe registrar que é possível a cumulação de juros compensatórios e moratórios na desapropriação, conforme dispõe a Súmula 12 do STJ: "Em desapropriação, são cumuláveis juros compensatórios e moratórios".

2. Dos Juros Moratórios

Os juros moratórios nas desapropriações serão devidos a partir de 1º de janeiro do exercício financeiro seguinte àquele em que o pagamento deveria ser efetuado nos termos da Medida Provisória n.º 2.183-56 de 2001, e que modificou o art. 15-B do Decreto-Lei n.º 3.365/41, motivo pelo qual é de ser afastada a incidência da Súmula n.º 70/STJ (Os juros moratórios, na desapropriação direta ou indireta, contam-se desde o trânsito em julgado da sentença).

Assim, os juros moratórios destinam-se a recompor a perda decorrente do atraso no efetivo pagamento da indenização fixada na decisão final de mérito, e somente serão devidos à razão de até seis por cento ao ano, a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte àquele em que o pagamento deveria ser feito.

Isto porque nem sempre, infelizmente, a Fazenda Pública, mesmo inserindo no orçamento, não efetua o pagamento dos precatórios nas datas previstas. Assim, havendo mora incidem os juros moratórios.

3. Dos Honorários Sucumbenciais

A sucumbência rege-se pela lei vigente à data da sentença que a impõe pelo que deve ser observado o art. 27, § 1º, do Decreto-Lei n.º 3.365/41, com a modificação introduzida pela MP n.º 1.577/97, observando-se o limite máximo de 5% (cinco por cento).

Os honorários somente passaram a ser previstos no Decreto-Lei n.º 3.365/41 a partir da Lei n.º 2.786, de 1956 que incluiu o §1º no art. 27 do referido DL:

A sentença que fixar o valor da indenização quando este for superior ao preço oferecido, condenará o desapropriante a pagar honorários de advogado, sobre o valor da diferença.

Posteriormente, a Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001 deu nova redação ao § 1º limitando os honorários advocatícios: *A sentença que fixar o valor da indenização quando este for superior ao preço oferecido condenará o desapropriante a pagar honorários do advogado, que serão fixados entre meio e cinco por cento do valor da diferença, observado o disposto no § 4º do art. 20 do Código de Processo Civil, não podendo os honorários ultrapassar R\$ 151.000,00 (cento e cinquenta e um mil reais).*

Felizmente o C. STF ao julgar ADI 2332 deu parcial provimento e declarou inconstitucional a fixação de limite (teto), embora tenha reconhecido como constitucional que o percentual deve ser entre meio e cinco por cento sobre o valor da diferença entre a oferta inicial e o valor apurado na indenização.

4. Dos Juros Compensatórios

De acordo com a Súmula 164 do STF “no processo de desapropriação, são devidos juros compensatórios desde a antecipada imissão de posse, ordenada pelo juiz, por motivo de urgência”.

Para o STJ, são devidos os juros compensatórios independentemente de se tratar de imóvel produtivo ou não, pela perda da posse antes da justa indenização.

Efetivada a imissão provisória na posse do imóvel desapropriado após a vigência da MP n.º 1.577/97 e reedições, e em data anterior à liminar deferida na ADI 2.332/DF de 13.09.2001, os juros serão arbitrados no limite de 6% ao ano entre a data do apossamento ou imissão na posse até 13.09.2001. Precedentes do STJ: ERESP 606562, desta relatoria, publicado no DJ de 27.06.2006; RESP 737.160/SP, Rel. Min. Castro Meira, DJ de 18.04.2006; RESP 587.474/SC, Rel.ª Min.ª Denise Arruda, DJ de 25.05.2006 e RESP 789.391 /RO, Rel. Min. Teori Albino Zavascki, DJ de 02.05.2006.

Ao tratar dos compensatórios, aplica-se integralmente as Súmulas 408 do STJ (Nas ações de desapropriação, os juros compensatórios incidentes após a Medida Provisória n. 1.577, de 11/6/1997, devem ser fixados em 6% ao ano até 13/09/2001, e, a partir de então, em 12% ao ano, na forma da súmula n. 618 do Supremo Tribunal Federal) e 618 do STF (Na desapropriação, direta ou indireta, a taxa dos juros compensatórios é de 12% (doze por cento) ao ano)

Portanto, verifica-se que existem dois marcos para aplicação dos juros compensatórios. Se a imissão antecipada ocorreu antes de 13/09/2001, devem ser fixados em 6% ao ano e, a partir de então, em 12% ao ano.

Não obstante isso, o ponto que causa maiores discussões é quanto à data em que o laudo pericial afere os valores. O laudo pode aferir o valor na

época da imissão na posse, bem como pode aferir o valor da indenização no momento da sua confecção.

Se o laudo aferir o valor da indenização na época da imissão na posse não existem maiores problemas, pois neste caso incidem os juros compensatórios.

Questão complexa é se o laudo aferir o valor na época de sua elaboração. Neste caso há quem sustente que os juros compensatórios incidem a partir do laudo porque já apurou valor atualizado.

Ao meu ver, independentemente da data do laudo, os juros compensatórios devem incidir desde a imissão antecipada na posse, pois, se assim não for, é beneficiar o desapropriante que não toma medidas para julgamento rápido da lide, especialmente porque oferece como depósito prévio, quase sempre, valores irrisórios.

Nesse sentido, ao julgar do RE 74803, o STF decidiu que “segundo a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, os juros compensatórios são devidos desde a ocupação do imóvel, não mais prevalecendo o princípio enunciado na súmula 345. poderá apurar-se em execução, a data da efetiva ocupação. (Relator (a): min. Eloy da Rocha, primeira turma, julgado em 21/10/1975, dj 04-03-1977 pp-01165 ement vol-01049-01 pp-00094 rtj vol-00080-02 pp-00525)”.

Nesse julgamento o STF afastou a aplicação da Súmula 345, que permitia a aplicação de juros compensatórios a partir da perícia, desde que ela atribísse valor atual ao imóvel.

No RE 47934 o STF também entendeu que “...*não há confundir o problema relativo ao justo valor da indenização, assegurado pela lei maior, e o atinente aos juros, que são compensatórios. Juros a serem contados, desde a ocupação do imóvel.* (relator: Min. Luiz Gallotti, tribunal pleno, julgado em 27/03/1969, dj 30-05-1969 pp-02297 ement vol-00766-01 pp-00258)”.

Na mesma esteira, o STF ao julgar o RE 48540 deixou claro que aos juros compensatórios é estranha a ideia de mora, e contam-se, desde a ocupação do imóvel, sobre o seu valor atual.

Fixados os percentuais, resta saber qual a base de cálculo dos juros compensatórios. A princípio parece ser e a diferença entre a oferta inicial e aquela apurada na indenização, mas não é. A base de cálculo é a diferença entre o valor apurado na indenização e 80% sobre o valor da oferta inicial porque é o percentual que pode ser levantado pelo expropriado, sendo que 20% do valor previamente depositado ficarão retidos.

Este é o entendimento do STF firmado no julgamento da ADI 2332, que por meio de medida cautelar deu interpretação conforme a Constituição: **“Quanto à base de cálculo dos juros compensatórios contida também no "caput" desse artigo 15-A, para que não fira o princípio constitucional do prévio e justo preço,**

deve-se dar a ela interpretação conforme à Constituição, para se ter como constitucional o entendimento de que essa base de cálculo será a diferença eventualmente apurada entre 80% do preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença”.

5. Da Correção Monetária

A correção monetária tem por escopo proporcionar a justa indenização assegurada pela Constituição Federal no art. 5º, inc. XXIV.

Ponto também emblemático é o *termo a quo* da correção monetária se o laudo de avaliação for posterior à data da imissão provisória na posse e considerar o valor na data de sua elaboração. O questionamento que surge é se a correção monetária inicia a partir do laudo ou se retroage à data da imissão antecipada na posse do imóvel.

Nesse sentido já decidiu o STF:

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA. JUROS COMPENSATÓRIOS. A ELES E ESTRANHA A IDEIA DE MORA. CONTAM-SE, DESDE A OCUPAÇÃO DO IMÓVEL, SOBRE O SEU VALOR ATUAL, FEITA A CORREÇÃO MONETÁRIA. ESTA SE ESTENDE À VERBA DE HONORÁRIOS, QUE FORA ARBITRADA EM QUANTIA FIXA. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO.

(RE 48540, Relator(a): Min. ELOY DA ROCHA, TRIBUNAL PLENO, julgado em 10/09/1969, DJ 01-07-1970 PP-***** EMENT VOL-00804-01 PP-00364 RTJ VOL-00054-03 PP-00349)

O extinto TFR editou a Súmula nº 74 (10-03-1981 - DJ 19-03-81):

Juros Compensatórios na Desapropriação – Cálculo: Os juros compensatórios, na desapropriação, incidem a partir da imissão na posse e são calculados, até a data do laudo, sobre o valor simples da indenização e, desde então, sobre referido valor corrigido monetariamente.

N’outra banda, assim tem decidido o STJ:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO - RECURSO ESPECIAL – DESAPROPRIAÇÃO – TERMO A QUO DA CORREÇÃO MONETÁRIA. LAUDO DE AVALIAÇÃO DO BEM EXPROPRIADO.

1. A correção monetária, nas ações expropriatórias, incide a partir do laudo de avaliação do bem expropriado. Precedentes: STJ: REsp 683257 / MG, Ministra ELIANA CALMON, DJ 23.05.2006; REsp 654484 / AL, Ministro FRANCISCO PEÇANHA MARTINS, DJ 08.08.2005; REsp 97728 / SP, Relator Ministro ARI PARGENDLER, DJ 03.08.1998; REsp 174915 / PR, Ministro GARCIA VIEIRA, DJ 13.10.1998. STF: RE-embargos 114139 / SP, Relator Min. SEPÚLVEDA

PERTENCE, Órgão Julgador: Tribunal Pleno, Publicação: DJ 01-06-2001.

2. ...

3. In casu, busca o recorrente fixar o *termo a quo* da correção monetária, nas ações expropriatórias, a partir do laudo de avaliação do bem expropriado e não da data da ocupação indevida da terra.

4. ... (REsp 742678/MG, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 03/10/2006, DJ 30/10/2006, p. 250, REPDJ 30/11/2006, p. 154).

Vale observar que nestes últimos casos não se fez menção se o laudo for posterior à imissão antecipada na posse e apurar o valor da indenização na data de sua elaboração.

6. Considerações finais

Destarte, quanto à base de cálculo dos juros moratórios e seu *termo a quo* não existem maiores divergências, assim como com relação ao percentual e limite dos honorários advocatícios.

O problema maior reside no *termo a quo* dos juros compensatórios e da correção monetária quando o laudo pericial é elaborada em data posterior à imissão provisória na posse.

Como visto, o tema é instigante e merece maior reflexão nos âmbitos doutrinário e jurisprudencial.

MÁRCIO GONÇALVES MOREIRA
Advogado. Professor Universitário.
Especialista em Processo Civil pela UNISUL/IBDP/LFG.
Especialista em Direito Eleitoral pela UNITINS-TO.
e-mail: margonmor@hotmail.com