

A CORRETA DEFINIÇÃO DA BASE DE CÁLCULO PARA INCIDÊNCIA DE JUROS COMPENSATÓRIOS NA DESAPROPRIAÇÃO JUDICIAL DE BENS IMÓVEIS

Henrique Safadi Queiroz¹

RESUMO

A preocupação básica deste estudo é solucionar as controvérsias existentes acerca da definição da base de cálculo dos juros compensatórios no processo judicial de desapropriação por utilidade pública. Tem-se como objetivo delimitar com precisão as hipóteses de desfecho do valor indenizatório nos autos desapropriatórios, bem como a aplicação dos juros compensatórios em um ou noutro caso. Realizou-se uma pesquisa bibliográfica e jurisprudencial, havendo as contribuições de autores como CARVALHO FILHO (2010), DI PIETRO (2004) E URBANO DE CARVALHO (2009), além de importantes decisões do STF, STJ e TJMG. Concluiu-se pela importância de interpretar corretamente a legislação pátria, delimitando-se de forma específica qual a correta base de cálculo para incidência dos juros compensatórios em todos os casos previstos pelo artigo 15-A do Decreto-Lei 3.365/41.

Palavras-chave: Desapropriação. Juros Compensatórios. Incidência. Base de Cálculo.

Introdução

O presente trabalho possui como tema a definição da correta base de cálculo para incidência de juros compensatórios na desapropriação judicial por utilidade pública.

Tem-se como objetivos principais aprofundar o estudo da incidência dos juros compensatórios na ação desapropriatória, e, em especial, definir sobre qual montante ela recairá, considerando os diversos entendimentos existentes na doutrina especializada e jurisprudência dos tribunais superiores.

Tal conhecimento é imperioso para a correta atuação dos causídicos na esfera do Direito Imobiliário, sendo de suma importância para os patronos da parte expropriada na defesa do cliente atingido, bem como para os advogados públicos do ente expropriante na busca pelo melhor interesse da administração e preservação dos cofres públicos.

¹ Henrique Safadi Queiroz: Procurador Autárquico do Município de Belo Horizonte, Sócio do Escritório Diniz & Queiroz Advogados Associados, Bacharel em Direito pela Universidade Federal de Ouro Preto.

Partindo dessas ideias, o estudo busca elucidar, dentre outras, as seguintes questões acerca do tema proposto:

- Qual a correta base de cálculo para incidência dos juros compensatórios na ação desapropriatória judicial?
- A base de cálculo será a mesma em todos os desfechos possíveis no processo judicial expropriatório?

Tais respostas, são indispensáveis para auxiliar os profissionais do Direito Imobiliário a buscarem a máxima justiça no valor indenizatório do bem desapropriado, eis que os juros compensatórios constituem parcela significativa da indenização reparatória. Carvalho Filho, sobre a questão, destaca que:

Para que se configure a justiça no pagamento da indenização, deve esta abranger não só o valor real e atual do bem expropriado, como também os danos emergentes e os lucros cessantes decorrentes da perda da propriedade. Incluem-se também os juros moratórios e compensatórios, a atualização monetária, as despesas judiciais e os honorários advocatícios. (2010, p. 926).

Neste contexto, a definição da correta base de cálculo para incidência dos juros compensatórios na ação desapropriatória demonstra-se conhecimento imprescindível para delimitação da justa indenização, fim almejado tanto pelo poder público expropriante como pelo particular expropriado.

De forma a alcançar os objetivos propostos, utilizou-se como recurso metodológico, a pesquisa bibliográfica e jurisprudencial, efetivada através da análise de livros já publicados na literatura especializada e decisões exaradas pelos tribunais superiores divulgadas em seus respectivos sítios eletrônicos.

Desenvolvimento

A desapropriação, dentre as formas de intervenção do Estado na propriedade, se demonstra como a mais complexa, sendo várias suas modalidades e fins específicos. Trata-se de verdadeira supressão de bem particular e incorporação deste ao patrimônio público.

Di Pietro (2004, p. 153), traz o seguinte conceito para o instituto da desapropriação:

A desapropriação é o procedimento administrativo pelo qual o poder público ou seus delegados, mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, impõe ao proprietário a perda de um bem, substituindo-o em seu patrimônio por justa indenização.

No caso do presente trabalho, a modalidade de desapropriação abarcada se restringirá à de utilidade pública de bens imóveis na esfera judicial, possuindo como fontes normativas a Constituição Federal de 1988 e o Decreto-Lei 3.365/41.

Nesses termos, disciplina o Decreto-Lei 3.365/41 que o ente público só poderá imitir-se na posse do bem desapropriado após o efetivo depósito em juízo do valor indenizatório arbitrado, em respeito ao princípio constitucional da prévia e justa indenização (art. 5º, XXIV, CF/88).

Assim, resguardada em juízo a indenização respectiva, poderá o ente expropriante ingressar no imóvel e dar seguimento à obra pública desejada antes mesmo da existência de sentença judicial. Todavia, a perda da posse pelo particular anteriormente ao término da ação judicial gera em favor deste o direito de receber juros compensatórios do poder público, sendo a definição da base de cálculo dos citados juros motivo de grande discórdia entre doutrina e jurisprudência pátrias.

Carvalho Filho (2009, p. 815) define os juros compensatórios como “aqueles devidos pelo expropriante a título de compensação pela ocorrência da imissão provisória e antecipada na posse do bem”. Destarte, extrai-se que a função precípua dos juros compensatórios é a de contrapesar através de estipulação em pecúnia ao expropriado o período em que foi privado da posse do bem antes de ter acesso à indenização depositada em juízo.

Dessa forma, demonstra-se importantíssima a função dos juros compensatórios no processo expropriatório, eis que, em que pese o depósito judicial ocorrer antes da transferência da posse do bem ao ente público, o levantamento do valor indenizatório pelo expropriado acontecerá inevitavelmente em momento posterior e somente sobre a parcela de 80% (oitenta por cento) da quantia depositada conforme determinam os artigos 33 e 34 do Decreto-Lei 3.365/41:

Art. 33. O depósito do preço fixado por sentença, à disposição do juiz da causa, é considerado pagamento prévio da indenização.

§ 1º O depósito far-se-á no Banco do Brasil ou, onde este não tiver agência, em estabelecimento bancário acreditado, a critério do juiz.

§ 2º O desapropriado, ainda que discorde do preço oferecido, do arbitrado ou do fixado pela sentença, poderá levantar até 80% (oitenta por cento) do

depósito feito para o fim previsto neste e no art. 15, observado o processo estabelecido no art. 34.

Art. 34. O levantamento do preço será deferido mediante prova de propriedade, de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado, e publicação de editais, com o prazo de 10 dias, para conhecimento de terceiros.

Assim, vislumbra-se que o particular só conseguirá receber efetivamente antes do trânsito em julgado da ação, 80% (oitenta por cento) do valor indenizatório arbitrado, e, ainda assim, após cumprir uma série de requisitos legais. Tais restrições, vem gerando grandes dúvidas nos operadores do direito sobre qual a correta base de cálculo para o cômputo dos juros compensatórios, existindo atualmente três correntes de entendimento distintas.

A primeira corrente, favorável ao particular, prega que os juros compensatórios incidirão sobre a totalidade do valor indenizatório arbitrado em sentença. Já a segunda, defende que os juros só incidirão sobre o valor impassível de levantamento pelo particular antes do trânsito em julgado do feito. Por fim, a terceira, afeita ao poder público, posiciona-se pela não incidência dos juros compensatórios no processo judicial desapropriatório, não sendo relevante, portanto, a definição de uma base cálculo.

Quanto a primeira corrente, trata-se de uma minoria adotada por poucos magistrados em decisões isoladas de primeira instância. Os tribunais superiores têm afastado por completo a adoção da totalidade do valor indenizatório como base de cálculo para computo dos juros compensatórios. Todavia, as outras duas correntes, tem dividido por igual a jurisprudência pátria, sendo imperiosa uma análise mais detalhada do artigo 15-A do Decreto Lei 3.365/41 (norma que institui o pagamento dos juros compensatórios) para se chegar ao objetivo pretendido com o presente estudo:

Art. 15-A No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública e interesse social, inclusive para fins de reforma agrária, havendo divergência entre o preço ofertado em juízo e o valor do bem, fixado na sentença, expressos em termos reais, incidirão juros compensatórios de até seis por cento ao ano sobre o valor da diferença eventualmente apurada, a contar da imissão na posse, vedado o cálculo de juros compostos.

Assim, nos termos normativos contidos no artigo 15-A, do Decreto-Lei 3.365/41, vislumbra-se que nas hipóteses em que houve o deferimento de imissão

prévia na posse, havendo divergência entre o preço ofertado pelo expropriante em juízo e o valor do bem expropriado, fixado na sentença, incidirão juros compensatórios de até 6% (seis por cento), ao ano sobre o valor da diferença eventualmente apurada, a contar da imissão na posse, vedado o cálculo de juros compostos. A incidência de juros compensatórios, portanto, possui como termo inicial de incidência a data em que foi efetivada a imissão provisória na posse.

Dessa forma, o próprio artigo 15-A, do Decreto-Lei 3.365/41, trata de distinguir duas possibilidades distintas quanto à definição do valor indenizatório na ação desapropriatória, fato que regulará diretamente a aplicação dos juros compensatórios e a definição de sua base de cálculo em um ou noutro caso. A primeira possibilidade, ocorre quando há divergência entre o valor oferecido na exordial e o fixado em sentença, e a segunda, quando há coincidência entre a quantia oferecida pelo ente público e a determinada em sentença pelo magistrado.

Ressalte-se, contudo, que o citado preceito normativo foi objeto de Medida Cautelar em Ação Direta de Inconstitucionalidade, ADI 2332 MC, na qual foi deferida medida liminar para suspender a eficácia da expressão “até seis por cento”, sob o fundamento de violação ao princípio constitucional de justa e prévia indenização, assim como para, no que concerne à base de cálculo dos juros compensatórios prevista no referido preceito normativo, conferir-lhe interpretação conforme à Constituição, para se adotar o entendimento de que a base de cálculo será a diferença eventualmente apurada entre 80% do preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado na sentença.

Nesses termos, o próprio Supremo Tribunal Federal, no julgamento da referida ADI 2332 MC, indica que havendo divergência entre o valor oferecido pelo ente expropriante na exordial e o fixado pelo magistrado em sentença, toma-se como base de cálculo para incidência dos juros compensatórios a diferença entre 80% do preço do depósito efetivo e o final arbitrado. Tal diferença, em outras palavras, nada mais é que o montante impassível de levantamento pelo expropriado antes do trânsito em julgado do feito.

Assim, vislumbra-se que na primeira possibilidade (divergência entre o valor oferecido e o fixado em sentença) o Supremo Tribunal Federal posiciona-se pela segunda corrente quanta à definição da base de cálculo dos juros compensatórios, sendo seguido pelo Superior Tribunal de Justiça e Tribunal de Justiça Mineiro:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DESAPROPRIAÇÃO. JUROS COMPENSATÓRIOS. INCIDÊNCIA. PERCENTUAL. SÚMULA 408/STJ. BASE DE CÁLCULO.

1. "Nas ações de desapropriação, os juros compensatórios incidentes após a Medida Provisória n. 1.577, de 11/06/1997, 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" (Súmula 408/STJ).
2. Os juros compensatórios incidem sobre a diferença entre 80% da oferta inicial e o valor da indenização fixado na sentença. Precedentes do STJ.
3. Agravo Regimental não provido. (AgRg no AREsp nº 257.788 – CE, 2ª Turma, Rel. Ministro Herman Benjamin, DJe 19/03/2014).

APELAÇÃO CÍVEL - ADMINISTRATIVO - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - LAUDO PERICIAL - VALOR DA INDENIZAÇÃO - CORREÇÃO MONETÁRIA - JUROS DE MORA - JUROS COMPENSATÓRIOS. 1. Em sede de ação de desapropriação, a matéria de mérito é adstrita ao valor da indenização, de modo que a força de convencimento da avaliação pericial em contraditório suplanta a da prova documental, produzida unilateralmente. 2. O valor justo da indenização em sede de servidão administrativa leva em consideração o prejuízo causado ao proprietário do bem em razão de sua limitação. 3. Incide correção monetária e juros de mora sobre o valor remanescente da indenização que não se encontra depositado judicialmente, até a data do efetivo pagamento. 4. Os juros de mora têm como termo inicial o trânsito em julgado da decisão que fixa a indenização. 5. Os juros compensatórios são devidos ao proprietário do bem pela perda da posse antes do pagamento do valor justo da indenização (imissão na posse) até o pagamento. 6. O Supremo Tribunal Federal, dando interpretação conforme à Constituição ao art. 15-A do Decreto-Lei nº 3.365/1941, determinou que a base de cálculo dos juros compensatórios é a diferença entre 80% (oitenta por cento) do preço ofertado e o valor fixado na sentença. (Apelação Cível 1.0713.11.002072-2/001, 7ª Câmara Cível, Rel. Oliveira Firmo, DJe 06/09/2016).

Destarte, superada a discussão na hipótese de divergência entre o valor indenizatório oferecido e o fixado em sentença, tendo em vista que a posição do Supremo Tribunal Federal vem sendo seguida pelos demais Tribunais pátrios, resta a análise da segunda possibilidade prevista no artigo 15-A do Decreto-Lei 3.365/41, que trata da coincidência entre a quantia oferecida pelo ente público e a determinada em sentença pelo magistrado.

Nessa possibilidade, em que pese a inexistência de uma decisão norteadora do Supremo Tribunal Federal, o Superior Tribunal de Justiça e o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, vêm entendendo pela não incidência de juros compensatórios na espécie, eis que o valor indenizatório oferecido em exordial já está totalmente disponível ao expropriado desde o início do processo, considerando a igualdade entre a quantia ofertada e a fixada em sentença:

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA PARA FINS DE REFORMA AGRÁRIA.

JUROS COMPENSATÓRIOS INDEVIDOS NA HIPÓTESE. INDENIZAÇÃO FIXADA EM QUANTIA IGUAL AO PREÇO INICIALMENTE OFERTADO.

1. A condenação ao pagamento de juros compensatórios e moratórios, na ação de desapropriação direta, deve ser afastada quando inexistir diferença entre a indenização fixada por sentença e o valor inicialmente ofertado, ou se essa diferença opera em favor do expropriante, porquanto o valor efetivamente devido já havia sido integralmente depositado no início da demanda. Precedentes: (Resp. n.º 886.258/DF, DJ. 02.04.2007; REsp 835540 / MA, Rel. Min. Luiz Fux, DJ 15/10/2007; Resp. n.º 717.356/MT, DJ. 04.06.2007; Resp. n.º 780542/MT, DJ. 28.08.2006).

2. Os juros compensatórios destinam-se a compensar o que o desapropriado deixou de ganhar com a perda antecipada do imóvel, ressarcir o impedimento do uso e gozo econômico do bem, ou o que deixou de lucrar, motivo pelo qual incidem a partir da imissão na posse do imóvel expropriado, consoante o disposto no verbete sumular n.º 69 desta Corte: "Na desapropriação direta, os juros compensatórios são devidos desde a antecipada imissão na posse e, na desapropriação indireta, a partir da efetiva ocupação do imóvel". **Outrossim, o depósito prévio não inibe os juros compensatórios, porquanto visam implementar a perda antecipada da propriedade, salvo se houver coincidência entre o valor do depósito preliminar e o da sentença final.**

(STJ - AgRg nos EDcl no AgRg no REsp 1055152/PR, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 11/05/2010, DJe 25/05/2010).

APELAÇÃO CÍVEL - REEXAME NECESSÁRIO - DESAPROPRIAÇÃO - VALOR INDENIZATÓRIO - DEPÓSITO INTEGRAL - JUROS COMPENSATÓRIOS - NÃO INCIDÊNCIA - ÔNUS SUCUMBENCIAIS.

I - Correta a sentença que se baseia no laudo pericial judicial para determinar o valor da indenização em casos de expropriação.

II - Tendo o expropriante depositado a integralidade do valor tido como justo na sentença, não cabe a incidência de juros compensatórios.

III - Em ações de desapropriação, os honorários advocatícios devem observar a previsão do § 1º do art. 27 do Decreto-Lei n.º 3.365/1941.

IV - Isentos os entes públicos do pagamento de custas processuais nos termos do art. 10, I, da Lei Estadual n.º 10.939/2003.

(TJMG - Ap Cível/ReexNecessário 1.0024.11.227809-8/002, Relator(a): Des.(a) Peixoto Henriques, 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 28/04/2015, publicação da súmula em 08/05/2015, g.n.).

Verifica-se que os poucos apontamentos efetuados pela doutrina especializada apontam no mesmo sentido. Urbano de Carvalho (2009, p.1169) defende que "caso o montante indenizatório seja igual ou inferior à importância levantada pelo expropriado, é certo que ele foi ressarcido corretamente, já á época, pela perda antecipada da posse. Portanto, não há que se falar em juros compensatórios".

Nesses termos, vislumbra-se que os Tribunais Superiores e parcela da doutrina especializada, vêm adotando a terceira corrente na hipótese de coincidência entre o valor oferecido pelo ente expropriante e o fixado em sentença, posicionando-se pela não incidência de juros compensatórios nestes casos. Assim, indiferente a definição de base de cálculo nessa hipótese.

Portanto, percebe-se que a definição da incidência dos juros compensatórios, bem como sua base de cálculo na ação desapropriatória, dependerá diretamente se o valor indenizatório estipulado em juízo será coincidente ou não ao depositado pelo ente expropriante como oferta inicial (situações previstas pelo artigo 15-A, do Decreto-Lei 3.3665/41), não havendo estipulação de juros compensatórios na hipótese da indenização ser igual ou inferior ao valor ofertado. Todavia, caso o valor fixado em sentença seja superior ao oferecido inicialmente, os juros só recairão sobre o montante impassível de levantamento imediato pelo expropriado.

Conclusão

Diante do exposto, concluiu-se que a definição da base de cálculo para incidência dos juros compensatórios no processo judicial desapropriatório não é tarefa das mais fáceis, devendo os causídicos atuantes na esfera do Direito Imobiliário estarem atentos para a doutrina especializada e entendimentos recentes dos tribunais superiores.

Nos termos explicitados, constatou-se que os juros compensatórios constituem parcela significativa para apuração do justo valor indenizatório na desapropriação judicial por utilidade pública, tendo função de contrapesar em pecúnia o período em que o expropriado é privado da posse do bem sem ter ainda recebido a indenização correspondente.

Diante disso, diversas correntes jurisprudenciais e doutrinárias surgiram em busca de se definir a correta base de cálculo para aplicação dos compensatórios, sendo o artigo 15-A, do Decreto-Lei 3.365/41, a norma jurídica norteadora para solução da controvérsia, eis que define as duas hipóteses possíveis de desfecho judicial do ato desapropriatório.

Assim, constatou-se que na primeira hipótese, existente quando há divergência entre o valor indenizatório ofertado pelo expropriante e o definido em

sentença, o Supremo Tribunal Federal, através da Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2332 MC, definiu que os juros compensatórios incidirão somente pelo montante impassível de levantamento imediato pelo réu. Tal entendimento, vêm sendo defendido também pelo STJ, demais tribunais superiores e doutrina especializada.

De outra forma, na segunda hipótese prevista pelo artigo 15-A, do Decreto-Lei 3.365, presente quando há coincidência entre a oferta indenizatória efetuada pelo ente público e o valor indenizatório arbitrado em juízo, o Superior Tribunal de Justiça, Tribunal de Justiça de Minas Gerais e doutrina especializada, posicionam-se pela não incidência de juros compensatórios no caso, carecendo a hipótese, contudo, de uma decisão saneadora do Supremo Tribunal Federal.

REFERÊNCIAS

CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. São Paulo: Atlas, 2010.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito Administrativo*. São Paulo: Atlas, 2004.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – STJ – Disponível em: <

http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?tipo_visualizacao=&livre=%28juros+e+desapropria%E7%E3o+mesmo+%28juros+adj3+compensa%24+ou+base+adj3+calculo%29+com+diferen%E7a+com+%28ofert%24+ou+valor+ou+montante%29%29&b=ACOR&p=true&l=10&i=21 >. Acesso em: 29 jan. 2017.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – STJ – Disponível em: <

<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=886.258%2FDF&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=2> > Acesso em 29. Jan. 2017.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL – STF – Disponível em:

<<http://www.stf.jus.br/portal/peticaoInicial/verPeticaoInicial.asp?base=ADIN&s1=2332&processo=2332>>. Acesso em: 28 jan. 2017.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – TJMG – Disponível em:

<http://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=27&totalLinhas=1103&paginaNumero=27&linhasPorPagina=1&palavras=juros%20compensat%F3rios%20desapropri%E7%E3o&pesquisarPor=ementa&pesquisaTesouro=true&orderByData=1&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%EAncias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>>. Acesso em: 28 jan. 2017.

URBANO DE CARVALHO, Raquel Melo. *Curso de Direito Administrativo*. São Paulo: JusPodivm, 2009.