

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

RECUO IMPOSTO PELO PODER PÚBLICO

Recurso re -
Julgado em 29/10/1978

VALOR DO IMÓVEL — COMO SE AFERE

RESUMO

- ... Foi levantado este incidente de uniformização de jurisprudência, porque divergem Câmaras Cíveis isoladas deste Tribunal de Justiça, quando buscam interpretar o disposto no artigo 693 do Código Civil, em sua nova redação, a respeito do que seja "o valor atual da propriedade plena". Enquanto a Egrégia Oitava Câmara, no acórdão recorrido, onde se manifestou o incidente, dá ao valor do imóvel, para efeito fiscal, o valor que figura na guia para o pagamento do imposto predial, a valia de ser também o valor real, para efeito de remição da enfiteuse, outros julgados há que negam ao valor fiscal uma tal consequência. - A documentação científica registra quatro adjetivos a qualificar o substantivo valor, sendo que as expressões conseqüentes VALOR ATUAL, VALOR REAL, VALOR VENAL e VALOR FISCAL consagram categorias jurídicas e econômicas discrepantes e, como tais, conceitos inconciliáveis e inconfundíveis. - Eis por que se põe ante o julgador a tarefa de interpretar o dispositivo legal específico e a estas Câmaras Cíveis Reunidas, órgão competente deste Tribunal de Justiça, a de fixar no ponto a orientação do Poder Judiciário local e seu entendimento, posto não seja de observância obrigatória, tem todavia os préstimos de ser a solução ditada pelo colégio judicante de superior hierarquia. - - O que deseja o Legislador, no artigo 693 do Código Civil, ao aclarar os direitos do enfiteuta e ao dispor sobre o resgate, é fixar entre os valores contemporâneos e sucessivos que possa ter o bem, aquele que deverá ser a base para o cálculo do laudêmio. Em outras palavras, com o uso da expressão VALOR ATUAL, quis o legislador eleger o preço que o imóvel obtenha no fim do aforamento e não o o do dia da sua constituição ou outros que possa ter tido durante a vigência desse contrato. - - Em se tratando de remição da enfiteuse, que não é um contrato de compra e venda, mas uma das formas de alienação do domínio direto, cabe a seu titular fazer apurar o valor real e atual do imóvel, para, com base no valor assim revelado, receber o preço da cessão do seu direito. - - Entre dois imóveis absolutamente iguais em tudo, o que tiver o seu foro resgatado, será mais reputado do que aquele outro, sujeito ao pagamento de pensões e laudêmios. - Além disso, laudêmio não é tributo. É prêmio devido ao titular do domínio direto pela perda ou pelo não exercício desse domínio, ou quando se der a transferência do domínio útil. Pelo artigo 686 do Código Civil, esse laudêmio se calcula sobre o preço da alienação e não por outro critério. Essa solução é perfeitamente transportável para a hipótese do resgate. - Tanto diferem os conceitos do VALOR REAL e de VALOR FISCAL, apurado aquele no livre acerto ou na livre estimativa, com os exclusivos critérios econômicos e financeiros, que nenhum juiz ousaria consagrar como preço da desapropriação ou valor do aluguel numa renovatória o que derivasse do valor fiscal, ou seja, o valor escolhido pela Administração, para a cobrança de impostos ou taxas, e que figurasse nas guias para pagamento dos tributos. Também é pouco provável que os titulares de domínio se aquietassem ante a preferência por uns tais valores. - Ter-se-ia, então, a dualidade de preços, ou de valores reais: um VALOR REAL para a desapropriação e outro VALOR REAL, para a remição, achado e solução que ferem a lógica e agredem o bom senso. - Ao valor real somente se chegará através de uma avaliação especial, feita com o exclusivo propósito de determiná-lo como se dá nas desapropriações, ao se perseguir o preço justo, ou nas renovatórias, ao ter o juiz de fixar um aluguel que se afaste das pretensões irrealistas, irracionais, caprichosas, arbitrárias ou fantasiosas dos contratantes em litígio. - O valor que figura nas guias de pagamento de imposto predial sofre os temperamentos da política fiscal. Poderia ter maiores préstimos, quando a pessoa jurídica de Direito Público que tributa seja o titular do

domínio direto, mas esse critério se esboroa, e é de desprezar-se, quando é um privado o titular de tal direito. - O que é certo e está na consciência de todos, é que o valor venal para efeitos fiscais não traduz o justo valor do imóvel obtido em livre alienação. - A solução, pois, é proceder-se a uma especial avaliação do imóvel, quando se tratar de remição da enfiteuse. Pode, perfeitamente, fazê-la unilateralmente a Administração, quando for ela a tit

EMENTA

"O valor do imóvel, para o efeito do resgate da enfiteuse, será o real atual proposto pelo titular do domínio direto ou, se inaceito, mediante avaliação". (Trecho do Acórdão)