

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS

Recurso

re -

TERRENO DE PROPRIEDADE DO ESTADO — SE É LÍCITO ABATER DA INDENIZAÇÃO O VALOR DESTES

RESUMO

- Salvo melhor juízo, a exposição de PONTES DE MIRANDA a respeito dos direitos atingidos pela desapropriação leva a outro entendimento. "Os direitos que a desapropriação atinge" - escreveu o mestre - "atinge não somente os do proprietário. Há os dos titulares de direitos reais limitados. Tais os usufrutuários, os usuários, os habitantes, os credores anticréticos, hipotecários, pignoratícios e caucionários, além dos condôminos, inclusive co-herdeiros, enfiteutas e fideicomissários, que co-dividem, materialmente, ou no tempo, a propriedade. A indenização há de ser a todos os que sofrerem com a desapropriação. Mas a técnica legislativa pode adotar, quanto aos direitos reais, a) o princípio da unicidade da indenização, segundo o qual o valor da indenização corresponde a todos os elementos da propriedade, de modo que representa soma de valores; b) o princípio da pluralidade de indenizações, segundo o qual a cada direito, que os demandados perdem, corresponde um valor. O princípio a) tem variantes, dentre as quais a) o da unicidade da indenização quanto aos direitos reais, a) o da unicidade da indenização quanto ao direito ou direitos diretamente atingidos e a) da unicidade de indenização quanto a quaisquer direitos (posse, locação etc.). No Dec. 4.956, de 07.09.1903, art. 31, §1º, adotou-se o princípio a) o que mais explicitamente se disse no Dec.-lei 3.365, art. 31. Quanto o art.26, 2ª parte, estatui que "não se incluirão (no valor da indenização) direitos de terceiros contra o expropriado", apenas alude a direitos que não recaem no bem, ou no direito desapropriando. Não se incluem, mas indenizam-se" (Tratado de Direito Privado, t. XIV, 3ª ed., Editor Borsoi, Rio de Janeiro, 1971, p. 179-180). - Tudo a se resumir no seguinte: na enfiteuse há o direito de propriedade e um direito real limitado; se o imóvel foreiro for desapropriado, a indenização é devida a ambos os titulares; havendo confusão entre o expropriante e o enfiteuta, nem por isso se apaga essa diferença; nesse caso, o expropriante está desapropriando apenas a parte que ainda não é sua; a indenização pela perda do imóvel segue o regime da unicidade, abrangendo o valor da propriedade e dos direitos reais limitados; os direitos obrigacionais atingidos pela desapropriação são indenizáveis à parte. - Daí as seguintes conclusões: diversamente do que foi afirmado, o enfiteuta tem direito à indenização, mas esta é restrita ao conteúdo do direito real limitado (o uso do imóvel pelo enfiteuta não se assimila ao do locatário, para os efeitos da indenização prevista no art. 26, 2ª parte, do Dec.-lei 3.365, de 1914); o art. 686 do CC é inaplicável à espécie, em que se trata de saber qual a justa indenização (sem o desconto do laudêmio, o enfiteuta receberia valor superior àquele o imóvel alcançaria no mercado em transmissões voluntárias); embora vinculado ao direito de preferência, o laudêmio tem natureza compensatória, tanto mais necessária na desapropriação, em que funciona como indenização pela perda da propriedade. - SEABRA FAGUNDES explicou, definitivamente, porque a analogia recomenda, em casos que tais, a aplicação do art. 693, e não ao do art.686 do CC, "in verbis": "A lei anterior, que adotava o sistema de indenização distintas, era minuciosa, neste ponto, estabelecendo um engenhoso sistema de fixação das diversas parcelas indenizáveis ... As normas prescritas na anterior legislação expropriatória estão totalmente revogadas pela lei atual, e, por isto mesmo, não podem ser invocadas a solucionar o caso. Há um preceito do Código Civil, que, à primeira vista, poderá afigurar-se aplicável ao caso, por analogia. É o do art. 686: "Sempre que se realizar a transferência do domínio útil, por venda ou dação em pagamento, o senhorio direto, que não usar da opção, terá direito de receber do alienante o laudêmio, que será de dois e meio por cento sobre o preço da alienação, se outro não se tiver fixado no título de aforamento. Regulando a compensação atribuída ao

senhorio direto pela "renúncia" à opção, nos casos de alienação voluntária do domínio útil, e fixando tal compensação na base de 2.5% (salvo convenção diversa), a lei fornece princípio extensivo também à indenização do domínio direto quando a alienação se dê, forçadamente, em via expropriatória. Mas tal base, se bem que relativamente útil como regra de orientação do juiz, é insuficiente tendo-se em vista que a alienação por venda ou dação em pagamento não eliminar o direito do senhorio direto. Ele se mantém t

EMENTA

Quando o Estado desapropria o direito de enfiteuse sobre terreno de sua propriedade, não lhe é lícito abater da indenização, valor correspondente aos dez foros e um laudêmio.