

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS

Recurso

Recurso Extraordinário 90.656

RENTABILIDADE DO IMÓVEL — SE CONSTITUI FATOR PARA SUA INCIDÊNCIA

RESUMO

- ... Entendem uns que os juros compensatórios, de criação pretoriana, "tiveram como inspiração legal fato de que o Poder Público, com o apossamento administrativo da propriedade, impedia-lhe o livre gozo e fruição por parte do titular de domínio". Em decorrência, destinar-se-iam a reparar o proprietário, a compensá-lo pela não obtenção de rendimentos que o imóvel poderia ter dado se o Poder não tivesse dela indevidamente se apossado. Logo, seriam devidos ao proprietário de imóvel urbano constituído de lote de terreno sem benfeitorias, por não ter qualquer destinação produtiva, sendo aí impossível a compensação (conforme voto vencido do Des. OTO SPONHOLZ, na Apelação Cível e Reexame Necessário nº 1.174/87, na Primeira Câmara Cível deste Tribunal). - Já o Supremo Tribunal Federal vem entendendo, reiteradamente, que para os fins dos juros compensatórios não se distinguem imóveis utilizados dos imóveis não utilizados (RTJ 100/1.337), por que sua concessão tem como objetivo assegurar a mais ampla e justa indenização ao proprietário, cabendo a retribuição do capital de que não podia dispor, desde a sua efetiva ocupação, quer pela imissão prévia na posse, quer pelo fato do desapossamento (RTJ 115/1.446 e RT 610/276). - No Recurso Extraordinário 90.656 - SP (RTJ 99/708) a posição da Suprema Corte ficou bem esclarecida: os juros compensatórios tem como fundamento a privação do uso de elemento que integra o patrimônio de alguém; ocorrendo a imissão antecipada na posse, por parte do desapropriante, o expropriado, embora continue proprietário, perde sua posse e, em consequência, essa perda deve ser compensada. - Tradicionalmente e de acordo com o art. 524 do Código Civil, a propriedade compreende o direito de uso, gozo e disposição. Os juros compensatórios estão ligados ao direito de uso e por isso mesmo sua perda é tarifada: 12% ao ano. Já o direito de fruição, uma vez perdido, estaria na dependência da produtividade, cujo valor jamais poderia ser pré-fixado, mas sim mensurado em cada caso. - Neste Tribunal vem dominando a interpretação no sentido de que a rentabilidade do imóvel ocupado é indiferente (Acórdão 3.412 - Segunda Câmara - "Paraná-Judiciário" 15/88, relator Desembargador NEGI CALIXTO). - Ficou assentado que "embora guarde semelhança com os lucros cessantes, com estes não se confundem, de vez que independem da demonstração de prejuízo. Assim, ocorre porque, devendo a indenização, no caso de desapropriação, segundo mandamento constitucional, ser prévia e justa, só apresentará ela tais requisitos se o expropriado for também compensado pela privação da utilização antecipada daquela" (Acórdão 5.808, relator Des. SYDNEY ZAPPA). Ac. de 31-05-1989 Arquivo do EMFOR - TJ/2.057 EMFOR 503

EMENTA

Os juros compensatórios são devidos pela utilização antecipada do imóvel, independentemente da rentabilidade deste.

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ