

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS

Recurso REsp 46.670-9
Tribunal TFR
Relator DEMÓCRITO REINALDO

QUANDO SE SUB-ROGA NO DIREITO À INDENIZAÇÃO

RESUMO

- Estabelece o art. 677, "caput", do C. Civil, que "Os direitos reais passam com o imóvel para o domínio do adquirente". Daí porque, segundo CARVALHO SANTOS, "... o direito real adere por tal forma ao imóvel que dele não se pode destacar, figurando antes como o reverso de uma moeda, da qual o verso é o próprio imóvel, num só todo indestrutível" (C. Civil Bras. Interpr., 5ª ed., I/22). Por isso, alienada a coisa, passaram para o adquirente todos os direitos e ações que cabiam ao alienante. Observe-se, bem a propósito, que quando da alienação não ocorreu qualquer ressalva quanto as áreas ocupadas para a implantação da rodovia. - Daí a legitimidade ativa dos autores que adquiriram os imóveis depois da referida obra pública. - No que concerne especialmente aos autores J. F. L. e sua mulher, verifica-se que são eles proprietários de parte remanescente do lote 37-A, atingida pela ocupação, pelo que são parte ativa legítima. Trata-se, de resto, de matéria preclusa, porque já solucionada no saneador. - Pela mesma razão acima exposta, adquirida a propriedade pelos expropriados, mesmo depois da referida obra pública, assiste-lhes o direito à percepção dos juros compensatórios, cujo termo inicial é a respectiva data da ocupação. - Estabelece o art. 167 do C. Civil que "Com o principal prescrevem os direitos acessórios". Logo, não prescrita a ação de indenização, não estarão prescritos os respectivos juros, como acessórios que são. - Ainda a respeito dos juros compensatórios, improcede a pretensão do réu, quanto à sua contagem de forma retroativa e deflacionada, ainda que apoiada e respeitável jurisprudência. Isso porque a indenização só será integral e, portanto justa, segundo regra constitucional (cf CF, art. 5º, XXIV), se referidos rendimentos forem atualizados com a integral atualização do próprio valor do imóvel expropriado. - Por isso mesmo, em recentíssima decisão, manifestou-se o Superior Tribunal de Justiça, em acórdão assim ementado, na parte que ora interessa: "Em sede de desapropriação, os juros compensatórios são devidos desde a antecipada imissão da Administração na posse do imóvel, devendo incidir sobre o valor da indenização, corrigido monetariamente. A literalidade da Súmula nº 74 (*) TFR, determinando a incidência dos juros compensatórios, até a data do laudo, sobre o valor simples da indenização, e, desde então, sobre este montante corrigido monetariamente, não atende ao princípio da justa indenização e colide com a legislação que disciplina a espécie". (REsp 46.670-9 - SP, Rel. Min. DEMÓCRITO REINALDO, DJU de 6-6-1994, pág. 1.251). Ac. de 19-10-1994 Arquivo do EMFOR - TJ/2.518 (*) "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". ("EMFOR" Nº 400; t. DESAPROPRIAÇÃO, st. JUROS COMPENSATÓRIOS). NO MESMO SENTIDO: "Rec. Extr. nº 87.527-PR, Supremo Tr. Federal - 2ª T., Relator Ministro; DJACI FALCÃO, ac. de 27-9-1977. Ementa: "Enquanto não se efetiva, na desapropriação indireta, a justa indenização, não há que se falar em transferência do domínio ao expropriante. Ao expropriado é dado alienar o imóvel e os adquirentes sub-rogam-se no direito à indenização, pela desapropriação indireta ("EMFOR", Nº 381). EMFOR 557

EMENTA

Desapropriação indireta. Alienação do imóvel após a ocupação pela Administração Pública. Legitimidade ativa do adquirente para a propositura da ação. Desde que os direitos reais, nos termos do art. 677, "caput",

do C. Civil, passam com o imóvel para o domínio do adquirente, cabem a este todos os direitos e ações que cabiam ao alienante, inclusive os juros compensatórios.