

DESAPROPRIAÇÃO – IMÓVEL RURAL – REVENDA

– O Município pode desapropriar imóvel rural, por utilidade pública.

– A desapropriação poderá abranger, além das áreas necessárias às obras públicas, as contíguas e cuja valorização seja extraordinária, para revendê-las.

TRIBUNAL DE ALÇADA DE SÃO PAULO

Wagih Assad Abdalla versus Prefeitura Municipal de Campinas

Agravo de petição n.º 2.907 – Relator: Sr. Juiz

NÓBREGA DE SALLES

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de agravo de petição n.º 2.907, da comarca de Campinas, em que é agravante Wagih Assad Abdalla (espólio de), sendo agravada Prefeitura Municipal de Campinas: Acordam, em Primeira Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil, por votação unânime, negar provimento ao recurso.

O impetrante, solicitou segurança contra o Decreto n.º 2.925, de Campinas, que declarou de utilidade pública uma grande parte da área da Fazenda Santa Bárbara, de sua propriedade, “por serem necessárias à execução do plano de urbanização e ao loteamento para revenda a industriais interessados”.

Em resumo, alegou que se tratando de área territorial rural, de propriedade e exploração de “empresa rural” com agricultura e pecuária, a possibilidade de declaração de utilidade pública e desapropriação pertencia à União ou a quem esta delegar poderes, art. 161 e §§ da Constituição.

Além do mais, destinando-se a área para loteamento e posterior revenda a terceiros interessados, necessário se fazia o prévio exame e aprovação do Ministério da Agricultura, pelo seu órgão competente, art. 61 da Lei n.º 4.504, de 1964, Estatuto da

Terra, bem como do art. 16 do Decreto-lei n.º 57, de 1966, também inobservado.

Nega também, diante do Decreto-lei n.º 3.365, de 1941, a possibilidade de desapropriação para posterior revenda, ocorrendo desvio de finalidade da desapropriação, citando decisões do STF terminando por juntar parecer de Pontes de Miranda, a respeito da questão.

A fls., sentença denegando a segurança, levando a parte a recorrer, insistindo no seu direito e alegando mesmo que a Prefeitura visou prejudicá-lo, desde que estava realizando negócio com a área.

Contraminuta da Prefeitura juntando estudo da *Desapropriação no Direito Brasileiro* do Prof. Celso Antônio Bandeira de Mello.

Além da Promotoria Pública, oficiou também a Curadoria de Menores, por haver um herdeiro do espólio incapaz, sendo mantida a sentença.

A Procuradoria da Justiça opina pela confirmação da sentença.

Situou a brilhante sentença de nosso colega Dr. Manoel Carlos de Figueiredo Ferraz Filho, o *punctum saliens* na indagação: “Pode o município declarar de utilidade pública um imóvel rural?”

Acrescente-se necessária resposta à objeção do impetrante de que não seria possível

desapropriação para revenda, que o Magistrado também redarguiu, embora não a destacasse.

Não se poderá negar que a atual Constituição, já emendada, no § 22 do art. 153, quanto trata dos “Direitos e Garantias Individuais”, ao firmar o direito de propriedade, ressaltou “o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressaltado o disposto no art. 161...”

Quando trata da “Ordem Econômica e Social”, após determinar o alcance desta, nos n.ºs I a VI, do art. 160 fixa o poder da União de desapropriar a propriedade territorial rural, mediante pagamento de justa indenização, em títulos especiais da dívida pública, etc., no artigo seguinte.

Distinguiu o constituinte duas formas de desapropriação, uma geral restrita a imóveis urbanos e outra particular, da zona rural, reservada unicamente à União ou a quem esta delegar poderes?

Parece-nos que não, determinando-se primeiramente a possibilidade da desapropriação, no § 22 do art. 153, de qualquer imóvel, situado onde quer que esteja e seja de utilidade pública, por qualquer dos poderes, federal estadual ou municipal, sem restrição.

A desapropriação contemplada pelo art. 161 terá lugar quando algum dos princípios da ordem econômica e social for desobedecido, principalmente a função social da propriedade e a repressão ao abuso econômico.

O motivo de tal ato limita a desapropriação à competência exclusiva da União, circunscrita às áreas prioritárias e só recaindo em propriedades rurais cuja forma de exploração contrarie o acima disposto e for estabelecido em lei.

A ressalva ao art. 161, feita pelo § 22 do art. 153, diz respeito apenas à forma de pagamento da desapropriação a ser feita

no segundo caso, com títulos especiais da dívida pública, com cláusula de exata correção monetária, etc.

Enquanto a desapropriação prevista pelo § 22 do art. 153 é normal, de uso geral, a expropriação resultante do art. 161 refere-se a uma situação diversa, especial, de intervenção da União, para tornar a propriedade rendosa, valiosa para a comunidade, retornando à sua verdadeira função, evitando os latifúndios inoperantes, estéreis, sem qualquer valia para o povo e para a Nação.

Impunha-se a restrição feita pela própria Constituição, reservando somente ao Poder Maior tal desapropriação, assim mesmo em zonas declaradas prioritárias e em propriedades rurais cuja forma de exploração contrariasse a ordem econômica e social.

Não se estendeu tal desapropriação à zona rural, como única possível, tendo sua razão somente na ordem pública e dentro de certas circunstâncias especialíssimas.

Assim, é preciso que se diga, que a desapropriação comum, geral, pode ser exercida livremente pelo estado e município, sobre qualquer imóvel, urbano ou rural, sem restrição alguma, como sempre se fez, sem qualquer oposição.

A essa conclusão chegou a ilustrada sentença de fls. e é acolhida, com seus fundamentos a respeito da Reforma Agrária e estudos da zona rural em relação à urbana.

O cumprimento do art. 16 do Decreto-lei n.º 57, de 1963, que determina seja submetido o plano de loteamento à aprovação dos órgãos competentes, poderá ser efetuado após a desapropriação, como decidiu o Magistrado, efetivada, desde logo, a desapropriação, como no caso presente, principalmente porque se trata de interesse que não diz respeito a qualquer direito do expropriado, pelo menos na atualidade.

Acrescente-se, além do mais, que, de conformidade com o § 1.º do art. 32 do Código Tributário Nacional, a municipa-

lidade poderá depois obter a extensão da gleba como zona urbana, mas dependerá da existência de melhoramentos como meio-fio ou calçamento, abastecimento de água, sistema de esgotos sanitários, etc., que só poderá empreender, desde que tenha em mãos a gleba.

Quanto à questão de revenda, parece-nos mais despicienda a alegação do expropriado, ante o art. 4.º do Decreto-lei n.º 3.365, ao dizer claramente: "A desapropriação poderá abranger a área contígua necessária ao desenvolvimento da obra a que se destina e as zonas que se valorizarem extraordinariamente, em consequência da realização do serviço. Em qualquer caso, a declaração de utilidade pública deverá compreendê-las,

mencionando-se quais as indispensáveis à continuação da obra e as que se destinam à revenda."

Logo, indiscutível que o Poder Público poderá expropriar, não só as áreas das obras públicas, porém aquelas contíguas e cuja valorização será extraordinária, para revendê-las.

Por tudo isso e mais os fundamentos da brilhante sentença, confirmada é ela, negando-se provimento ao recurso.

Participaram do julgamento os Juizes Lair Loureiro e Ênnio de Barros.

São Paulo, 3 de abril de 1973. Vieira de Souza, Presidente. Nóbrega de Salles, Relator.