**DESAPROPRIAÇÃO — TERRENOS DE MARINHA —
DOMÍNIO ÚTIL — VALOR DA INDENIZAÇÃO**

— Os Estados e seus concessionários não podem desapropriar bens do domínio da União.

— Em se tratando de terrenos de marinha só se desapropria o domínio útil pertencente ao foreiro e não o domínio direto que é da União.

— Interpretação dos arts. 26 e 27 do Decreto-lei n.º 3.365, de 21-6-41.

TRIBUNAL DE APELAÇÃO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Cia. Melhoramentos de Niterói *versus* Augusto Rock Tomás Pereira

Apelação cível n.º 1.013 — Relator: Sr. Desembargador

ITABAIANA DE OLIVEIRA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos êstes autos da apelação cível n.º 1.013, de Niterói, em que são apelantes Augusto Rock Tomás Pereira e sua mulher (expropriados) e a Companhia Melhoramentos de Niterói (expropriante), e apelados os mesmos; e,

Considerando que, *ex-vi* do § 1.º do art. 874 do Código de Processo Civil, já se acha nos autos o relatório e com êste concordou o Exm.º Sr. Desembargador Revisor;

Considerando, *preliminarmente*, que o Tribunal de Apelação, por qualquer de suas Câmaras, é competente para conhecer das apelações interpostas e julgá-las, sem embargo de haver funcionado no feito indevidamente, o Dr. Procurador da República, que, por isso, não desloca a competência para o Supremo Tribunal Federal, porque: a) segundo a doutrina e a jurisprudência, a desapropriação por utilidade pública não é, no rigor da técnica, um litígio, mas um processo administrativo (~~TEMÍSTOCLES CAVALCANTI, Direito administrativo~~, 2.ª edição, vol. 2.º, pág. 574 e nota 16; *Brasil-Acórdãos*, vol. IV, números 10.833 e 10.882), tanto assim que a lei dispensa a citação da mulher casada (art. 16 do Decreto-lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1941), em contrário ao Código de Processo Civil, que, no art. 81, faz esta exigência, e a contestação somente poderá versar sobre vício do processo ou impugnação do preço (art. 20 do citado Decreto n.º 3.365); b) quando a União fôr autora, a ação será proposta no Distrito Federal ou no fôro da Capital do Estado onde fôr domiciliado o réu, perante o juízo privativo, se houver; *sendo outro o autor*, no fôro da situação dos bens (art. 11 do citado Decreto n.º 3.365); no caso *sub judice*, a União não é autora, mas a Companhia Melhoramentos de Niterói; c) os bens do domínio dos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios poderão ser desapropriados pela União, e os dos Municípios pelos Estados (§ 2.º do art. 2.º do citado Decreto n.º 3.365), donde se conclui que os Estados não podem desapropriar bens do domínio da União; d) os terrenos de marinha pertencem ao domínio da União (Carta Política de 1937, art. 36, letra a; TEMÍSTOCLES CAVALCANTI, *obr. cit.*, vol. 2.º, págs. 456 e 502), e êsses terrenos são *enfitéuticos* (Código Civil, art. 694) e, como tais, só se desapropria o domí-

nio útil, pertencente ao *foreiro*, e não o *domínio direto*, que pertence à União (Código Civil, art. 678, e Decreto n.º 3.365, citado, § 2.º do art. 2.º); e) desapropriado o *domínio útil*, que pertence ao *foreiro*, a União *continua senhora do domínio direto*, percebendo os *fôros* e o *laudêmio*, nos termos da lei (Código Civil, arts. 678 e 686);

Considerando, de *meritis*, que a Carta Política de 1937, no art. 122, inciso 14, "*assegura o direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia*". Assim, "*a legitimidade dêsse poder decorre, já se vê, da obrigação imposta ao Estado de indenizar a propriedade particular*". "*Somente por esta forma é possível conciliar essa faculdade de poder público, com o conceito da propriedade individual*". "*Dentro do princípio tradicional, reveste-se a desapropriação do caráter de uma venda forçada, imposta pelo Estado, em benefício do interesse público*". "*A indenização equipara-se ao preço na compra e venda, devendo ser calculada de acordo com o valor da venda da propriedade*". (TEMÍSTOCLES CAVALCANTI, *obr. cit.*, vol. 2.º, pág. 568);

Considerando, pois, que a palavra *indenização* abrange o *justo preço* da coisa desapropriada e *mais os prejuízos* que, efetivamente, sofrer o proprietário em virtude de desapropriação, visto ser princípio geral, reconhecido pela doutrina e consagrado pelas diversas legislações, que a indenização deve ser fixada, atendendo-se não só ao *valor venal* dos bens desapropriados, mas também aos *danos causados* direta e imediatamente com a desapropriação (SOLIDÔNIO LEITE, *Desapropriação por utilidade pública*, n.º 106; FERNANDO LEGÓN, *Tratado integral*, pág. 465, *apud* MACÁRIO PICANÇO, *Da desapropriação*, pág. 67);

Considerando, por isso, que a jurisprudência tem decidido que, sendo a *indenização*, na sua aceção jurídica e gramatical, a *condição constitucionalmente imposta*, para que seja *lícita* a desapropriação, que há de ter por causa a necessidade ou a utilidade pública, é *forçoso* que, a essa *condição*, se tenha de *subordinar* toda e qualquer lei de desapropriação, e, de conseguinte, o *critério* para a *fixação do quantum* da indenização estabelecido no parágrafo único do art. 27 do citado Decreto n.º 3.365, de 1941, *só tem aplicação*, na maioria dos casos, quando o *valor locativo* da propriedade, sujeita ao imposto predial, *corresponde ao valor real* da propriedade, entre os limites que êsse dispositivo estabelece; mas êsse parágrafo único do art. 27, há de ser *entendido* como inciso *subordinado* ao corpo, *in quod caput est*, e *não como regra separada e dominante*; assim, o valor de uma propriedade, nos termos do citado art. 27, é, *sempre, resultante de um conjunto de fatores*: "*estimulação dos bens para os efeitos fiscais, preço de aquisição e interesse que dêles aufera o proprietário, sua situação, estado de conservação e segurança, valor venal dos da mesma espécie, nos últimos cinco anos, e valorização ou depreciação da área remanescente pertencente ao réu*", e *nenhum* dêsses fatores *reduz os demais* (*acórdãos*: do Supremo Tribunal Federal, de 13 de abril de 1943, no agravo de instrumento n.º 10.914, *in Diário ad Justiça*, do Distrito Federal, n.º 225, de 28 de setembro de 1943, págs. 3.856-3.859; da Quarta Câmara do Tribunal de Apelação do Distrito Federal, de 13 de abril de 1943, na apelação cível n.º 1.341, *in Diário da Justiça*, do Distrito Federal, n.º 112, de 17 de maio de 1943, págs. 2.138-2.139; além de outros mais);

Considerando, porém, que, no caso *sub-judice*, os expropriados, ora apelantes, invocaram, na sua contestação (fls. 28-30), *somente* o parágrafo único do art. 27 do citado Decreto-lei n.º 3.365, de 1941, e pediram o máximo do preço aí fixado, de acordo com o lançamento do imposto predial, e, dêste modo,

não podiam mais alterar o pedido, como fizeram nas suas razões (fls. 83-88), para *majorá-lo*;

Considerando que, sendo o decreto da desapropriação de 19 de março de 1942 (fls. 18), o valor da indenização "será *contemporâneo* da declaração de utilidade pública" (art. 26 do citado Decreto-lei n.º 3.365, de 1941), e, assim, "o *quantum* da indenização não será inferior a 10, nem superior a 20 vezes o valor locativo, deduzida, previamente, a importância do imposto predial, e tendo *por base* esse mesmo imposto, lançado no ano anterior ao decreto de desapropriação" (parágrafo único do art. 27 do citado Decreto n.º 3.365);

Considerando que, na hipótese *sub-judice*, foram desapropriados os prédios ns. 145 e 153, da Praia de Gragoatá (fls. 18), pertencentes aos primeiros apelantes;

Considerando, *relativamente ao prédio n.º 145*, que este prédio foi "lançado", em 13 de agosto de 1941 (ano anterior ao decreto de desapropriação), em Cr\$ 400,00 mensais (doc. de fls. 33), ou sejam Cr\$ 4.800,00 anuais, e o respectivo imposto predial, pago no 1.º trimestre de 1942, foi de Cr\$ 132,00 (doc. de fls. 34), ou sejam Cr\$ 528,00 anuais. Assim é *inexplicável* que, neste particular, a *certidão* de fls. 16-17, fornecida pela Prefeitura de Niterói, haja omitido esta circunstância, que altera, profundamente, o cálculo para a fixação do *quantum*, a que se refere o parágrafo único do art. 27. De conseguinte, o *mínimo* do valor locativo do prédio n.º 145, deduzido o respectivo imposto predial, é de Cr\$ 42.720,00, e o *máximo*, feita a mesma dedução, é de Cr\$... 85.440,00. E este *máximo* é o que está na contestação (fls. 29) e no laudo pericial a fls. 54, e não o que consta da inicial de fls. 2 v. (Cr\$ 56.992,00), não tendo, assim, a Companhia expropriante cumprido o disposto no parágrafo único do art. 15, que manda depositar o *máximo* da indenização prevista no parágrafo único do art. 27;

Considerando que, na avaliação desse prédio n.º 145, houve divergência entre o perito do juiz e os assistentes técnicos das partes; assim: a) o assistente técnico dos expropriados, atendendo ao valor locativo de Cr\$ 4.800,00 anuais, e deduzindo, previamente, o respectivo imposto predial, de Cr\$ 528,00 anuais, arbitrou a indenização em 20 vezes, ou sejam Cr\$ 85.440,00 (fls. 54); b) o perito do juiz, atendendo ao mesmo valor locativo, e deduzindo, previamente, o mesmo imposto, arbitrou a indenização em 18 vezes, ou sejam Cr\$... 76.896,00 (fls. 49); c) o assistente técnico da expropriante arbitrou a indenização em 12 vezes, mas, ao invés de atender ao valor locativo anual de Cr\$ 4.800,00 (doc. de fls. 33) e de deduzir o respectivo imposto predial de Cr\$ 528,00 anuais (doc. de fls. 34), o que daria a importância de Cr\$... 51.264,00, guiou-se pela *inexplicável* certidão da Prefeitura, a fls. 16-17, que omitiu o lançamento exato de Cr\$ 400,00 mensais (doc. de fls. 33) e o respectivo imposto trimestral de Cr\$ 132,00 (doc. de fls. 34), e, deste modo, atendeu a outro valor locativo, o de Cr\$ 220,00 mensais e, também, a outro imposto predial, o de Cr\$ 266,40, conforme se vê da aludida certidão de fls. 16-17, e, assim, achou a importância de Cr\$ 28.483,20 (fls. 59), quando, na realidade, a quantia seria, então, de Cr\$ 51.264,00, se houvesse atendido ao verdadeiro valor locativo e ao respectivo imposto predial, consoante os docs. de fls. 33 e 34;

Considerando, *relativamente ao prédio n.º 153*, que este prédio foi lançado, no exercício de 1941 (ano anterior ao decreto de desapropriação), em Cr\$ 380,00 mensais (certidão a fls. 17), ou sejam Cr\$ 4.560,00 anuais, com o imposto predial de Cr\$ 483,60 (certidão a fls. 17). De conseguinte, o

mínimo do valor do prédio n.º 153, deduzido o respectivo imposto predial, é de Cr\$ 40.764,00, e o *máximo*, feita a mesma dedução, é de Cr\$ 81.528,00. E este *máximo* é o que está na contestação (fls. 29) e não o que consta da inicial, a fls. 2 v. (Cr\$ 81.164,00), não tendo, assim, a expropriante cumprido, também, o disposto no parágrafo único do art. 15, que manda depositar o *máximo* da indenização prevista no parágrafo único do art. 27;

Considerando que, na avaliação desse prédio n.º 153, houve completa divergência entre o perito do juiz e os assistentes técnicos das partes; assim: a) o assistente técnico dos expropriados arbitrou em 15 vezes o valor locativo, mas ao invés de deduzir o imposto respectivo, que é de Cr\$ 483,60 (certidão a fls. 17), deduziu, por equívoco, a quantia de Cr\$ 501,60, dando, em resultado, encontrar a importância de Cr\$ 60.876,00, quando, na realidade, se houvesse deduzido o imposto de Cr\$ 483,60 (certidão, a fls. 17), teria encontrado a importância de Cr\$ 61.146,00, que representa, justamente, 15 vezes o valor locativo anual de Cr\$ 4.560,00, deduzido, previamente, aquele imposto de Cr\$ 483,60, e não como está a fls. 54 (Cr\$ 60.876,00); b) o perito do juiz, atendendo ao valor locativo de Cr\$ 380,00 mensais, ou sejam Cr\$ 4.560,00 anuais, e deduzindo, previamente, o respectivo imposto de Cr\$ 483,60 (certidão a fls. 17), arbitrou em 13 vezes a indenização do prédio n.º 153, e encontrou, por equívoco, a importância de Cr\$ 52.759,20 (fls. 49), quando deveria ter achado a quantia de Cr\$ 52.993,20; c) o assistente técnico da Companhia expropriante, atendendo ao mesmo valor locativo anual de Cr\$ 4.560,00, e deduzindo, previamente, o mesmo imposto de Cr\$ 483,60, arbitrou em 10 vezes a indenização do prédio n.º 153, ou sejam Cr\$ 40.764,00 (fls. 59);

Considerando que, se o juiz não está adstrito ao laudo pericial (Código de Processo Civil, art. 258), não pode, porém, julgar nem *citra*, nem *ultra petita*, e, por isso, nas desapropriações, a indenização pode variar desde o *quantum* da proposta até ao *quantum* da contraproposta (*Brasil-Acórdãos*, vol. II, n.º 3.816), atendendo-se, para esse fim, ao *conjunto de fatores*, a que se refere o art. 27 do citado Decreto n.º 3.365, isto é, “à estimativa dos bens para os efeitos fiscais, ao preço de aquisição e interesse que deles *aufere* o proprietário, à sua situação, estado de conservação e segurança, ao *valor venal* dos da mesma espécie, nos últimos cinco anos, e à valorização ou depreciação de área remanescente, pertencente ao réu”; *maxime*, quando a desapropriação *abrange* toda área do terreno para *revenda*, com lucros astronômicos;

Considerando, portanto, que a contraproposta dos expropriados, que se encontra na sua contestação de fls. 28-30, é a que *corresponde ao valor real* dos prédios ns. 145 e 153 da Praia de Gragoatá, *contemporâneo* da declaração de utilidade pública” (art. 26 do citado Decreto n.º 3.365), atendendo-se àquele *conjunto de fatores*, que o magistrado deve, sempre, ter em vista, segundo a lei, a doutrina e a jurisprudência;

Considerando, finalmente, tudo isto e o mais que dos autos consta, tendo em atenção a prova produzida e os princípios legais e jurídicos que regem a espécie *sub-judice*:

Acordam, por estes fundamentos, os juizes da Segunda Câmara do Tribunal de Apelação, em julgar-se competente para conhecer das duas apelações interpostas, e, delas conhecendo, em dar provimento, somente, à primeira, interposta pelos expropriados Augusto Rock Tomás Pereira e sua mulher, para, reformando a sentença apelada, fixar a indenização, que lhes é devida, em Cr\$ 166.968,00 (cento e sessenta e seis mil e novecentos e sessenta e oito cruzeiros), em cuja importância condenam a Companhia Melhoramentos de

Niterói (segunda apelante) a pagar aos referidos primeiros apelantes: sendo, pelo prédio n.º 145 da Praia de Gragoatá, a quantia de Cr\$ 85.440,00 (oitenta e cinco mil e quatrocentos e quarenta cruzeiros) e, pelo prédio n.º 153 da mesma Praia, a quantia de Cr\$ 81.528,00 (oitenta e um mil e quinhentos e vinte e oito cruzeiros), e, assim decidindo, julgam prejudicada a apelação interposta pela segunda apelante, dita Companhia Melhoramentos de Niterói.

Custas ex-lege.

Niterói, 18 de janeiro de 1944. — *Luís da Silveira Paiva*, Presidente. —
Itabaiana de Oliveira, Relator. — *Ataíde Parreiras*, Revisor.