

DESAPROPRIAÇÃO. Falta de chamamento do Ministério Público, apesar de requerido e determinado. Caso de intervenção obrigatória. Julgamento antecipado da lide sem realização de debates. Pela nulidade do feito, para que possa intervir o Ministério Público. **MAXIMO APROVEITAMENTO ECONOMICO.** O critério adotado pelo perito não é justo nem tem amparo legal. Juros compensatórios são devidos. Tributos anteriores à imissão de posse devem ser abatidos do preço. Custas graduam-se conforme coeficientes de sucumbência.

Sérgio da Costa Franco
Promotor Público em Porto Alegre

1. Na qualidade de concessionária de serviço público, a apelante moveu ação de desapropriação sobre a parte ideal de 3/4 de um prédio necessário à expansão de suas atividades. A restante fração (1/4) foi adquirida consensualmente ao condômino dos apelados, pelo preço de Cr\$ 112.500,00, em 7/12/73.

Impugnando o preço oferecido, que era o de Cr\$ 337.500,00 (depositado para o fim de imissão liminar), os expropriados reclamaram o de Cr\$ 660.000,00 pela sua fração ideal.

O Juízo nomeou Perito, e as partes, Assistentes, que ofereceram laudos. Registrou-se discrepância nos valores estimados: a Cr\$ 501.375,00 montou a estimação do Perito; a Cr\$ 539.850,00, a do assistente dos expropriados; e a Cr\$ 458.535,00, a do assistente da requerente.

Apesar de haver designado audiência de instrução e julgamento (fls.), do que foram as partes intimadas, resolveu o MM. Juiz

a quo fazer uso da disposição do art. 330, inc. I, do Código de Processo Civil, para o julgamento antecipado da lide. Acolheu, então, o laudo do Perito, fixando o preço da desapropriação em Cr\$. . . . 501.375,00, e condenando a autora ao pagamento dos honorários do patrono dos requeridos e dos assistentes técnicos, respectivamente à razão de 15% e 2% sobre a diferença entre o preço oferecido e o fixado na sentença; mais juros compensatórios de 6% a. a., a partir da imissão de posse, incidentes sobre a diferença entre o valor da indenização fixada e os 80% do depósito inicial; e custas processuais.

Irresignada, apelou a expropriante, sustentando em preliminar a nulidade da sentença e, no mérito, ser exagerado o preço fixado no decisório, indevidos os juros compensatórios e ilegal a condenação ao total das custas.

2. Preliminarmente, suscita-se a nulidade parcial do feito, por falta de chamamento do Ministério Público, embora sua citação houvesse sido acertadamente requerida na inicial.

Na fase em que se está plasmando a interpretação do art. 82, inc. III, do Código de Processo Civil, muitos serão os feitos submetidos ao sacrifício das anulações. É o tributo que invariavelmente se paga às inovações legislativas, com vista a um aperfeiçoamento da prestação jurisdicional.

A despeito das críticas que lhe têm endereçado alguns comentadores do Código, o referido dispositivo encerra promissoras virtualidades, na medida em que se aprimorar e fortalecer a instituição do Ministério Público. Trata-se de trazer ao processo, em que esteja em jogo o bem-estar coletivo, a voz de um fiscal imparcial da aplicação da lei, apto a assessorar o julgador, sem os prejuízos decorrentes da condição de parte. E de suprir, eventualmente, com a vigilância de uma instituição estável e autônoma, os desfalecimentos e omissões da defesa judicial da administração pública, em todos os níveis e compartimentos.

Não nos esquivamos de opor um reparo às interpretações limitativas que se têm oferecido ao art. 82, inc. III, do C.P.C., e às que pretendem fixar distinções onde a lei não distinguiu. Elas traduzem, segundo nos parece, uma lamentável tendência ao comodismo e ao imobilismo. Outrossim, a tese de que a intervenção, nas hipóteses do questionado inciso, seja discricionária e facultativa, à moda do direito italiano, conflita, *data venia*, com a orientação estritamente legalista, que, em todo o ordenamento jurídico brasileiro, informa as intervenções do Ministério Público. Sobre frustrar e esvaziar o dispositivo do Código, a proposição de eminentes colegas paulistas e cariocas criaria um caso singular de legitimação pro-

cessual, subjetiva e arbitrária. Ainda que o *custos legis* seja o árbitro da extensão e profundidade de sua intervenção no feito, é o Juiz quem deve fixar a legitimidade de sua presença na lide.

Encerrada a inevitável digressão, de que nos escusamos, cabe dizer que, *in casu*, a ação, por sua mesma natureza, evidencia a presença de público interesse. Embora proposta por empresa privada, que, no entanto, é concessionária de serviço público, devidamente autorizada pelo poder concedente.

A requerente postulou na inicial a citação do *parquet*. Deferiu-a implicitamente o Juiz, e o mandado citatório (fls. 81 v.) consignou a determinação judicial. Todavia, não houve citação, nem a intimação posterior que a supriria.

A egr. 2.^a Câmara Cível Especial (REV. DE JUR. DO TJRGS n. 54, p. 392) já decidiu que, embora proposta por sociedade de economia mista, a ação de desapropriação postula obrigatória intervenção do Ministério Público, dada a natureza da lide.

Postulamos, por isso, a declaração de nulidade do feito, a partir da apontada omissão, de modo a que se oportunize ao promotor da comarca a intervenção que lhe pareça aconselhável, a bem do interesse coletivo.

3. Se não acolhida pela Egrégia Câmara a prefacial retro exposta, também merece guarida a PRELIMINAR DE NULIDADE da sentença, formulada pela apelante. As duntas ponderações do apelo, sublinhando a desobediência ao art. 24 do Decreto-lei n. 3.365, e o prejuízo advindo da impossibilidade de debater a matéria de fato, encontram apoio na doutrina. Em recente monografia (“Processo de desapropriação e procedimento da desapropriação consensual”, 1.^a ed., 1975, S. Paulo, p. 116), opina ANTÔNIO CARLOS COSTA E SILVA:

“No processo da desapropriação, todavia, não será possível o julgamento antecipado da lide com fundamento no art. 330, n. I. Isto porque, já vimos, é defeso discutir-se o mérito da desapropriação; versará a contestação, unicamente, sobre defeitos processuais e a respeito da impugnação do valor proposto para pagamento da indenização.

Desta maneira, a questão a ser decidida é unicamente de fato e esta exige, evidentemente, para sua cabal solução, a realização de um juízo técnico, capaz de orientar o juiz para encontrar o que se possa titular de justo preço”.

4. No MÉRITO, se houver de ser conhecido, não se apresentam de todo despiciendas as razões da apelante.

Em primeiro lugar, a compensação dos tributos em atraso que gravavam o prédio antes da imissão na posse, e que foram satisfeitos pela expropriante, deve ser admitida. Tributo incidente sobre o prédio é ônus que se deduz do preço.

Em segundo lugar, o critério do máximo aproveitamento econômico do terreno, adotado pelo Perito, não é o mais justo nem acha respaldo no art. 27 da lei específica.

Não há nenhum sentido social em forçar a entidade expropriante ao pagamento de preço especulativo, calcado na expectativa de rentabilidade de uma fantasiosa incorporação (edifício de 10 pavimentos, com 2.674 m² de área de piso), quando a realidade da área urbana em causa, focalizada na foto de fls. está a mostrar um quarteirão de casarões velhos e inexpressivos, a não ser o edifício da própria Companhia expropriante, que assim mesmo não tem mais de três pavimentos.

Como meio de aferição do justo preço não é correta a ponderação de meras expectativas de valorização, enquanto não roboradas efetivamente pelo valor venal de imóveis próximos.

Sendo recente a aquisição do imóvel pelos requeridos (em fevereiro de 1967), seu preço de aquisição teria de ser levado em consideração (art. 27 do D. Lei n. 3.365), e não o foi. Assim como não mereceria ser desprezado o valor da parcela ideal de 1/4, comprada pela requerente apenas três meses antes do ajuizamento da ação.

Todos os laudos — do Perito e dos assistentes — são omissos na indicação de transações celebradas com imóveis vizinhos e semelhantes, fazendo até presumir que não haja, em Pelotas, o crescimento imobiliário a que alude o louvado dos requeridos, ou que os investimentos na zona de comércio central (ZCC) estejam, por algum motivo, sofrendo limitações.

Certo é que os expropriados adquiriram sua parcela condôminial em fevereiro de 1967 por Cr\$ 8.604,60 (fls.), ou seja, o equivalente a 89,9 salários mínimos da época, segundo a tabela do Decreto n. 60.231, de 16/2/67; o preço oferecido pelo expropriante, em março de 1974, equivalia a mais de 1.171 cotas de salário-mínimo (consoante a tabela do Decreto n. 72.106, de 18-4-73). Havia injustiça no preço?

No que tange à condenação às custas processuais, sua fixação proporcional e recíproca, atendida a parcial sucumbência dos requeridos, parece uma decorrência lógica do art. 30 do D. Lei n. 3.365.

Tocante aos juros compensatórios, o teor da Súmula n. 164 do Pretório Excelso ampara o decisório apelado.

5. É, assim, o parecer, pela nulidade parcial do feito, nos ter-

mos das prefaciais, e, se não, pelo parcial provimento do recurso, atentas as ponderações expostas no item anterior.

Sub censura.

Porto Alegre, 23 de abril de 1976.