



A justa e prévia indenização na desapropriação

Aspectos Constitucionais

I – Estabelece a Constituição Federal de 1988, em seu art. 5º, inciso XXIV, que “a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;” (as ressalvas dizem respeito apenas às desapropriações pela União, com o fim de Reforma Agrária, restrita tal possibilidade a terras improdutivas e pelos Municípios, no caso do art. 182, §4º, III, da CF). No entanto o mesmo art. 182, §3º, reafirma o disposto no art. 5º, XXIV, dizendo expressamente que: “As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.”

II – Ao proceder com tamanha cautela, dispoço sobre a forma de indenização a ser aplicada nas desapropriações, em dois dispositivos diferentes, sendo o primeiro deles aquele que trata dos Direitos e Garantias Individuais e Coletivos, e por último no capítulo II (Da Política Urbana), do título VII (Da Ordem Econômica e Financeira), quis o legislador reforçar um dos preceitos basilares de nossa sociedade, conforme estruturada, o direito de propriedade. Tanto é assim, que mesmo tendo inserido a forma de indenização no art. 5º, da Carta Constitucional, teve por bem repeti-lo no art. 182, §3º, para que não pudesse pairar qualquer dúvida, se por um lado exige o cumprimento da finalidade social da propriedade, por outro a protege, como consentâneo de que não se pode exigir deveres a quem não se atribui direitos, bem assim é, também com os tributos, embora não sejam causais, sua criação e cobrança há que ser socialmente justificada pela realização do bem comum.

Dos Aspectos Legais

I – A desapropriação deverá ser precedida, para sua regularidade das formalidades prescritas no Decreto-Lei n.º 3.365, de 21 de junho de 1.941.

II – O Decreto-Lei n.º 1.075, de 22 de janeiro de 1.970, dispõe em seu artigo 1º, que a imissão na posse pelo expropriante somente poderá dar-se, em caso de urgência, provisoriamente, mediante depósito do bem oferecido, e se este não for impugnado pelo expropriado no prazo de cinco dias da intimação da oferta. Na seqüência o art. 2º estabelece, que em havendo impugnação, o juiz, caso assim entenda necessário, poderá valer-se de perito avaliador, que no prazo de quarenta e oito (48) horas fixará o valor provisório do imóvel; havendo a designação de perito avaliador este terá o prazo de cinco dias para apresentar o laudo.

III – Havendo diferença para maior entre o valor arbitrado e o valor oferecido, o juiz, nos termos do art. 3º, do Dec.Lei n.º 1.075/70, somente autorizará a imissão na posse caso o expropriante faça depósito complementar e este venha a atingir, no mínimo 50% do valor arbitrado.



IV – O art. 5º, do decreto supra-referido, diz textualmente o seguinte: “*O expropriado, observadas as cautelas prevista no art. 34 [prova de propriedade, quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado, e publicação dos editais, com prazo de dez dias para conhecimento de terceiros] do Dec.-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1.941, poderá levantar toda a importância depositada e completada nos termos do art. 3º.*”

A Doutrina

I – Os doutrinadores pátrios, uníssonos sobre a questão de levantamento da quantia depositada, seguem sempre pela direção ínsita na legislação, sendo, porém importante ressaltar e transcrever os ensinamentos do ilustre publicista KIOSHI HARADA, “Desapropriação Doutrina e Prática”, Editora Atlas, 1.997, p. 150:

“O expropriado, ainda que discorde do preço oferecido, do arbitrado ou fixado na sentença, poderá levantar até 80% do valor depositado, cumpridos os requisitos do art. 34. Se a sentença fixadora do justo preço houver acolhido o laudo do assistente técnico do expropriante, com a concordância de seu representante judicial, nada impede de o expropriado pleitear e obter o levantamento dos 20% restantes, pois nesse caso não haveria perigo de a indenização sofrer redução em instância superior.”

II – A pacificidade da matéria, tanto no campo legal quanto doutrinário, reflete-se nos decisórios emanados dos mais diversos tribunais nacionais, consagrando de vez a garantia constitucional ao direito de propriedade que mais do que uma simples remissão legal, constitui pressuposto e sustentáculo dos sistema econômico que abraçamos.

III – Quanto a possibilidade de entrega de cheques e retenção dos mesmos nos autos, tal hipótese há de ser rechaçada, pois transgride ambos os preceitos constitucionais mencionados, que falam em “prévia e justa indenização em dinheiro” e não em título de crédito bancário, em cuja categoria não se enquadram, certamente os depósitos feitos em cheques.

Date Created

24/01/1999

Author

redacao-conjur