

PROJETO DE LEI N° , DE 2015
(Da Sra. ERIKA KOKAY)

Altera o art. 15-A, *caput*, §1º e §2º e o §2º do art. 26, ambos da Lei 3.365, de 21 de junho de 1941, a fim de regulamentar a incidência de juros compensatórios e correção monetária nos processos de desapropriação.

O Congresso Nacional decreta:

Art.1º O art. 15-A, *caput*, §1º e §2º da Lei 3.365/41 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 15-A No caso de imissão prévia na posse, na desapropriação por necessidade ou utilidade pública e interesse social, incidirão juros compensatórios de até seis por cento ao ano, a contar da imissão na posse, de forma proporcional à perda de renda sofrida pelo proprietário na exploração do bem, vedado o cálculo de juros compostos.

*§1º Na desapropriação para fins de reforma agrária, o percentual anual dos juros compensatórios será proporcional à produtividade do imóvel e, respeitado o limite do *caput* deste artigo, será calculado pela seguinte fórmula:*

J = 3,34 x (GUT + GEE), Sendo:

J = taxa anual de juros;

GUT = Grau de Utilização da Terra à data da imissão na posse, expresso em valor absoluto;

GEE = Grau de Eficiência na Exploração à data da imissão na posse, expresso em valor absoluto.

§2º Os juros compensatórios mencionados no caput e no §1º deste dispositivo incidirão sobre a diferença eventualmente apurada entre 80% do preço ofertado em juízo e o valor do bem fixado em sentença.” (NR)

Art. 2º O §2º do art. 26 da Lei da Lei 3.365/41 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 2º

§2º Nas desapropriações por necessidade ou utilidade pública e interesse social, a correção monetária incidirá a partir da avaliação pericial que prevalecer ao final do processo, ou a partir da decisão judicial que fixar valor diverso.” (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Os juros compensatórios nas desapropriações tem sido fonte de uma série de controvérsias jurisprudenciais e doutrinárias, que abrangem seu montante e sua natureza jurídica, havendo urgente necessidade de clara disposição legal a respeito do tema.

As disposições que hoje versam sobre o tema foram introduzidas na Lei 3365/41 por meio de Medida Provisória, sendo este um argumento basilar no julgamento do Supremo Tribunal Federal (STF), que afastou parte destas disposições (ADI 2332/DF). Este fato reforça ainda mais a necessidade de aprovarmos uma lei sobre a matéria, com o aval de todo o Congresso Nacional, e eliminar de vez a insegurança jurídica reinante na temática.

Em nosso entendimento, os juros compensatórios nos processos de desapropriação se destinam a recompensar a impossibilidade de se continuar a explorar a propriedade com a inversão da posse. Por isso, devem ser proporcionais à utilização do bem. Não se pode igualar o prejuízo entre o proprietário produtor e o proprietário que não produz.

Entendimento diverso, principalmente na desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária, tem levado a uma série de

injustiças e ganhos indevidos de capital por aqueles que subutilizam suas propriedades.

Conciliando questões sociais e econômicas, a Constituição Federal de 1988 estipulou, em seu art. 184, que se encontra sujeita à desapropriação para fins de reforma agrária a propriedade que não cumpre sua função social. Esta desapropriação, cabe destacar, não se confunde com o “confisco”, devendo ser precedida da justa indenização.

No entanto, a legislação infraconstitucional, e sua equivocada interpretação, tem aberto margem para que a desapropriação gere indenizações acima do valor de mercado do imóvel. As chamadas “superindenizações” são socialmente injustas, pois fazem com que a população brasileira indenize o proprietário com um valor além daquele que auferiria na venda regular do imóvel.

No caso da desapropriação por interesse social para fins de reforma agrária, essa injustiça é ainda maior, pois, na prática, está-se beneficiando aquele que cometeu o ilícito constitucional ao descumprir a função social de sua propriedade.

Estudos apontam que a principal causa das “superindenizações” se encontra nos juros compensatórios. Para se ter uma ideia do problema, entre os anos de 1984 a 2001, os juros compensatórios representaram metade do valor pago pelas desapropriações para fins de reforma agrária, enquanto o pagamento pelo preço de mercado do imóvel representou 32% deste total (os outros 18% representaram pagamentos com outras verbas, como os juros moratórios e os honorários advocatícios). Ou seja, se gasta mais com juros do que com o pagamento pelo próprio valor de mercado do imóvel.

É preciso lembrar que, além dos juros compensatórios, incidem a correção monetária e os juros moratórios, sendo que o acúmulo destas verbas ultrapassa o ganho gerado por qualquer investimento de retorno certo neste país. Assim, a incidência de juros compensatórios a uma taxa alta e fixa é um incentivo para que o proprietário mantenha sua propriedade improdutiva e, em caso de desapropriação, procrastine o processo judicial. Isso porque, dificilmente encontrará no mercado investimento certo de mesma lucratividade. Se a desapropriação tornou-se um ótimo negócio, para que produzir?

Nesse contexto, destaca-se que o enunciado n. 618 da súmula do Supremo Tribunal Federal, datado de 1984, foi criado em outra conjuntura econômica, não mais encontrando respaldo na realidade, consoante afirmado pelo próprio Ministro Moreira Alves no julgamento cautelar da Ação Direita de Inconstitucionalidade (ADI) nº 2332.

Por essas razões, entendemos que os juros compensatórios devem ser proporcionais à utilização do bem imóvel e, no caso de desapropriação para fins de reforma agrária, essa proporção deve ser calculada mediante a aplicação dos índices já existentes para se apurar a produtividade, quais sejam: o Grau de Utilização da Terra (GUT) e o Grau de Eficiência na Exploração (GEE).

Nesse sentido, a aplicação da fórmula elaborada representa a exata proporcionalidade entre a taxa de juros e a produtividade do imóvel, com respeito ao limite máximo indenizatório. Pela fórmula, se a propriedade cumprisse os requisitos mínimos para ser considerada produtiva, tendo o GUT em 80% e o GEE em 100%, o expropriado receberia os juros compensatórios máximos de seis por cento ao ano. Por outro lado, em não preenchendo estes requisitos mínimos, os juros compensatórios irão variar na exata proporção entre a utilização da propriedade e a eficiência na exploração.

Destacamos, ainda, que a alteração legislativa deve abranger também a base de cálculo dos juros compensatórios. Consoante afirmado pelo STF no julgamento cautelar da ADI 2332, a base de cálculo não deve ser a diferença entre o valor ofertado e o valor fixado em sentença, como hoje vigente na legislação. Isso porque, o expropriado somente pode levantar 80% do preço ofertado em juízo (art. 33, §2º, Lei 3365/41), devendo os juros compensatórios incidir também sobre os 20% do capital que ficará obrigatoriamente retido na pendência da lide.

Por fim, deve-se aproveitar a oportuna alteração legislativa e sanar a divergência interpretativa relativa ao termo inicial de incidência da correção monetária nas desapropriações em geral. Por essa razão, optamos por uma previsão mais precisa e coerente com os ditames do ordenamento jurídico, atualizando o valor devido desde o cálculo pericial que prevalecer ao final do processo. Entretanto, caso o magistrado fixe valor diverso daquele apontado em perícia, é a partir desse momento, da publicação da decisão judicial, que o valor será corrigido monetariamente.

Diante do exposto, por ser medida garantidora dos ditames constitucionais e morais da sociedade brasileira, convocamos os nobres pares à aprovação da proposição.

Sala das Sessões, em _____ de _____ de 2015.

Deputada ERIKA KOKAY