



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.957, 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.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

AGRICULTURA, PECUÁRIA, ABASTECIMENTO E

DESENVOLVIMENTO RURAL E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

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 abarcar 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 09 de setembro de 2015.

Deputada ERIKA KOKAY

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG

Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL

Seção de Legislação Citada - SELEC

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

.....
TÍTULO VII
DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA
.....

CAPÍTULO III
DA POLÍTICA AGRÍCOLA E FUNDIÁRIA E DA REFORMA AGRÁRIA

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

§ 1º As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

§ 2º O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.

§ 3º Cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

§ 4º O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

§ 5º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:

I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra;

II - a propriedade produtiva.

Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.

.....

DECRETO-LEI Nº 3.365, DE 21 DE JUNHO DE 1941

Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, usando da atribuição que lhe confere o art. 180 da Constituição,

DECRETA:

Art. 1º. A desapropriação por utilidade pública regular-se-á por esta lei, em toda o território nacional.

Art. 2º. Mediante declaração de utilidade pública, todos os bens poderão ser desapropriados pela União, pelos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios.

§ 1º A desapropriação do espaço aéreo ou do subsolo só se tornará necessária, quando de sua utilização resultar prejuízo patrimonial do proprietário do solo.

§ 2º Os bens do domínio dos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios poderão ser desapropriados pela União, e os dos Municípios pelos Estados, mas, em qualquer caso, ao ato deverá preceder autorização legislativa.

Art. 3º. Os concessionários de serviços públicos e os estabelecimentos de caráter público ou que exerçam funções delegadas de poder público poderão promover desapropriações mediante autorização expressa, constante de lei ou contrato.

.....
 Art. 15. Se o expropriante alegar urgência e depositar quantia arbitrada de conformidade com o art. 685 do Código de Processo Civil, o juiz mandará imití-lo provisoriamente na posse dos bens.

Art. 16. A citação far-se-á por mandado na pessoa do proprietário dos bens; a do marido dispensa a da mulher; a de um sócio, ou administrador, a dos demais, quando o bem

pertencer a sociedade; a do administrador da coisa, no caso de condomínio, exceto o de edifício de apartamento constituindo cada um propriedade autônoma, a dos demais condôminos e a do inventariante, e, se não houver, a do cônjuge, herdeiro, ou legatário, detentor da herança, a dos demais interessados, quando o bem pertencer a espólio.

Parágrafo único. Quando não encontrar o citando, mas ciente de que se encontra no território da jurisdição do juiz, o oficial portador do mandado marcará desde logo hora certa para a citação, ao fim de 48 horas, independentemente de nova diligência ou despacho.

.....

Art. 26. No valor da indenização, que será contemporâneo da declaração de utilidade pública, não se incluirão direitos de terceiros contra o expropriado.

Parágrafo único. Serão atendidas as benfeitorias necessárias feitas após a desapropriação; as uteis, quando feitas com autorização do expropriante.

Art. 27. O juiz indicará na sentença os fatos que motivaram o seu convencimento e deverá atender, especialmente, à estimação dos bens para efeitos fiscais; ao preço de aquisição e interesse que deles aufero 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.

Parágrafo único. Se a propriedade estiver sujeita ao imposto predial, o "quantum" da indenização não será inferior a 10, nem superior a 20 vezes o valor locativo, deduzida previamente a importância do imposto, e tendo por base esse mesmo imposto, lançado no ano anterior ao decreto de desapropriação.

.....

Art. 33. O depósito do preço fixado por sentença, à disposição do juiz da causa, é considerado pagamento prévio da indenização.

Parágrafo único. O depósito far-se-á no Banco do Brasil ou, onde este não tiver agência, em estabelecimento bancário acreditado, a critério do juiz.

Art. 34. O levantamento do preço será deferido mediante prova de propriedade, de quitação de dívidas fiscais que recaiam sobre o bem expropriado, e publicação de editais, com o prazo de 10 dias, para conhecimento de terceiros.

Parágrafo único. Se o juiz verificar que há dúvida fundada sobre o domínio, o preço ficará em depósito, ressalvada aos interessados a ação própria para disputá-lo.

.....

.....

SÚMULA 618

Na desapropriação, direta ou indireta, a taxa dos juros compensatórios é de 12% (doze por cento) ao ano.

FIM DO DOCUMENTO
