

## Breve apontamento sobre os juros compensatórios

ANTÔNIO CELSO DE PAULA ALBUQUERQUE  
Procurador de Justiça — SP

A Fazenda Pública (Estadual e Municipal), a Sabesp e o Metrô vêm sistematicamente recorrendo (Recurso Extraordinário e Recurso Especial) das decisões do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que afirmam a cumulatividade dos “juros compensatórios” com os juros moratórios.

Inobstante a farta jurisprudência em abono da tese da cumulatividade (RTJ 94.1.169; 95/275; 95/1.277; 99/708; 101/1.313; 103/1.162; RT 545/241; 579/260; 587/88; 592/97; 593/120; 598/104; RJTJESP 98/173; 100/236; 101/373; 105/113; 106/154; 111/223; Bol. AASP 1.151/1; 1.182/160) alegam violação do preceito constitucional que limitou as taxas de juros reais a 12% ao ano (CF, art. 192, § 3.º) e insistem na impossibilidade de cumulação com base em acórdão da lavra do Ministro Aldir Passarinho (RTJ 114/296) que firmou posição e nela insiste (RTJ 121/828).

O preceito constitucional limitativo dos juros a 12% ao ano ainda não foi regulamentado, não se podendo, por ora, afirmar abusiva eventual condenação em índice nominativo superior.

Porém, ainda que se pretenda auto-aplicável o preceito constitucional, inexistente a alegada infringência.

O fundamento jurídico da criação pretoriana, de caráter retributivo e não punitivo como os “juros moratórios”, permite a “cumulatividade”. Em verdade, os argumentos dos Recorrentes voltam-se contra o **nomem juris** da verba “compensatória da imissão antecipada na posse”, sendo por isso, **data maxima venia**, juridicamente vazios.

Os chamados “juros compensatórios” não são na realidade “juros”, mas uma verba indenizatória tarifada criada pela jurisprudência para “compensar” o fato de o desapossamento ocorrer antes de paga a indenização devida, que pelo preceito constitucional teria de ser **prévia**.

Constituem um ressarcimento pelo fato de ter sido retirada do desapropriando a normal fruição derivada da posse.

Todo imóvel, residencial, comercial ou industrial, possui um valor locativo. A terra nua pode ser arrendada. Qualquer propriedade pode ser explorada economicamente e a imissão antecipada impossibilita o proprietário de perceber os frutos que seriam seus se a transmissão da propriedade se efetivasse somente após o pagamento do preço. Frutos não quantificados, pois possíveis mas futuros e indiscriminados, que por dificuldade de estimativa (quanto vale o lazer que o bem eventualmente permita desfrutar?) são fixados em percentual sobre o valor do bem.

Por sua natureza os "juros compensatórios" são incompatíveis com eventual verba relativa a "lucros cessantes" (devidos por alugueres não mais perceptíveis, ou pela interrupção das atividades industriais, agrícolas, comerciais, etc.), mas são "cumuláveis" com os **juros moratórios** e persistem até o efetivo pagamento da indenização.

Pois tudo se passa como se o perito houvesse calculado um valor pela não fruição do bem, distinto da terra nua e das benfeitorias, devido mês a mês até o momento da transmissão da propriedade. Não há **cúmulo de juros com juros**, mas coexistência desta **indenização tarifada**, constitucionalmente devida, moralmente necessária e jurisprudencialmente acatada, com os **juros moratórios**.

Valor que, em tese, corresponderia à indenização que seria devida ao proprietário se o poder desapropriante, após imitir-se na posse e impossibilitar o pleno uso e gozo da área, desistisse da desapropriação, devolvendo a posse.

Quiçá fosse preferível a estimativa caso a caso da indenização pela perda da posse, mas sem dúvida a "cumulação" não ofende qualquer preceito legal, constitucional ou infraconstitucional, sendo parte integrante da **justa indenização**.

Em que pese o saber jurídico do Eminentíssimo Ministro Aldir Passarinho, acreditamos que a razão está com a corrente majoritária.

Aguardemos a manifestação do Superior Tribunal de Justiça, que sem dúvida referendará a tese prevalente, fazendo Justiça aos desapropriados.