

FINANÇAS PÚBLICAS

Precatórios dão lucro até 50 vezes maior que bolsa

Superavaliação de áreas transformou indenização por desapropriação em negócio milionário

SILVIO BRESSAN

As ações indenizatórias nas desapropriações de terras pelo Estado para preservação ambiental são hoje o melhor investimento do mercado. Nada rendeu tanto, nos últimos anos, como o valor desses processos em São Paulo. Além da superavaliação das áreas, a correção pedida por ex-proprietários e dada pelo Judiciário fez dessas indenizações um negócio de rentabilidade até 50 vezes maior do que o melhor investimento do mercado.

É o caso do maior precatório do País, relativo a uma área de 13,2 mil hectares em Ubatuba, Litoral Norte do Estado, para ser incorporado ao Parque Estadual da Serra do Mar. A área pertencente à administradora JNL Ltda. valia, em agosto de 1988, US\$ 2,4 milhões, conforme relatório técnico da Secretaria do Meio Ambiente. Se a JNL tivesse vendido essa área pelo valor de mercado e aplicado na época todo esse dinheiro na bolsa de valores, o melhor investimento nesses 11 anos, teria hoje R\$ 18,5 milhões. Como preferiu acionar o governo, a empresa já é credora de uma indenização de R\$ 1,1 bilhão.

Os cálculos foram feitos, a pedido do Estado, pelo analista financeiro do Unibanco Rodolfo Marino. Mesmo aceitando o valor sugerido pelo perito na época, que já era 30 vezes superior ao preço de mercado, a indenização continua sendo o melhor negócio. No caso da JNL, os US\$ 75,8 milhões apontados na perícia há 11 anos já teriam se transformado, em janeiro, em R\$ 577,7 milhões, se aplicados na bolsa, metade do crédito cobrado pela empresa.

Da mesma forma, os proprietários da Agropastoral Pirambeiras Ltda. teriam R\$ 54,5 milhões, no máximo, se em 1986, data da desapropriação, tivessem aplicado em um fundo de renda fixa (DI) US\$ 9,1 milhões, o valor de mercado de seus 6,4 mil hectares entre Biritiba Mirim e Bertioga. Nesse cálculo, a aplicação em renda fixa rendeu mais do que a bolsa, porque em 1986 e 1987 seu desempenho foi melhor do que o das ações. Seria, de qualquer forma, um ganho muito menor que os R\$ 417 milhões que os donos da Pirambeiras cobraram do governo estadual pela área que também foi agregada ao Parque Estadual da Serra do Mar.

Ainda que se admita a superavaliação de uma área íngreme e alagada, que elevasse o valor do lote aos US\$ 53,9 milhões encontrados pela perícia para a desapropriação, os donos da Pirambeiras não teriam conseguido mais do que R\$ 320 milhões se tivessem vendido a área e aplicado o dinheiro desde 1986 num fundo de renda fixa. O resultado da operação seria quase R\$ 100 milhões a menos do que a indenização pretendida.

Em relação a outras opções de investimento, como a poupança, a diferença para os valores cobrados é absurda. Mesmo partindo do preço superestimado pelo perito para a Pirambeiras, se esse valor tivesse sido embolsado à época e investido na poupança, o resultado da aplicação não chegaria à metade dos valores atuais da ação.

Já no processo da JNL, calculando-se pelo valor de mercado da área, nenhum investimento chegaria sequer a 2% da indenização pretendida: a poupança renderia menos de 1%, os fundos de renda fixa não passariam de 1,6% e a bolsa, de 1,8% do valor da ação. Na melhor das hipóteses para a empresa, levando em conta a superavaliação de US\$ 75,8 milhões, o investimento mais lucrativo, a

bolsa, resultaria em R\$ 577,7 milhões, metade da indenização estabelecida. A aplicação na poupança representaria menos de 25% do valor da ação.

Juros - Como explicar tamanha diferença, mesmo levando em conta os valores superavaliados? "O truque são os juros compensatórios", aponta o promotor público Marcelo Daneluzzi, autor de algumas ações contra superindenizações ambientais. Segundo ele, além de superestimar o valor da terra e não considerar todos os expurgos inflacionários do período, a atualização do valor dos processos inclui a cobrança de 1% de juro ao mês a título de compensação por possíveis perdas do ex-dono. Esse cálculo é retroativo à desapropriação indireta dos imóveis, com a criação dos parques estaduais, em meados dos anos 70.

O princípio, de acordo com o promotor, veio de desapropriações urbanas. "O cálculo era baseado na perda do aluguel, que seria de 1% do valor do imóvel", explica ele. "Mas se hoje essa conta (do valor do aluguel em relação ao valor do imóvel) não vale mais nem para imóvel urbano, imagine no caso das propriedades rurais."

Mais que isso, ele acha absurdo compensar o que nunca existiu. "Nenhum dos proprietários jamais investiu no imóvel, até porque não havia retorno econômico", diz. "Portanto, não há o que ser compensado." A área da Pirambeiras, por exemplo, é coalhada de cursos d'água e tem trechos que chegam a 800 metros de altura e os maiores índices pluviométricos do País. "Não fosse pelo acesso quase impossível e pela necessidade de construir centenas de pontes, as chuvas incessantes impediriam qualquer investimento econômico", anota um técnico da Secretaria do Meio Ambiente.

O desembargador Laerte Nordi, da Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça, também critica os juros compensatórios. "A Constituição manda pagar o justo valor, que só pode ser o valor de mercado", avalia. "Todas essas áreas da Serra do Mar sempre foram de difícil exploração econômica", diz. "Os juros compensatórios, portanto, não podem ser adotados, porque supõem perda de uma exploração econômica que nunca existiu."

Para Nordi, esses cálculos criaram distorções inaceitáveis. "Acabaram transformando mato em ouro", define. "São valores inaceitáveis, porque significam prejuízos graves para a educação, saúde e segurança, que ficam sem recursos para o enriquecimento de alguns."

Esse drama, na sua opinião, já está sendo percebido por seus colegas. "A Justiça tem hoje outra visão do problema e há uma tendência de rever tudo isso", avalia. "O assunto ganhou importância, e já existem meios de reavaliar essas indenizações." De qualquer forma, o juiz acha que a origem do problema não está nas perícias ou no Judiciário. Para ele, o maior culpado é o governo, que decretou a criação dos parques e reservas florestais. "O Código Florestal vigente na época dispensava os decretos porque já impedia a exploração econômica dessas áreas", observa. "A decretação dos parques e reservas só incentivou essas superindenizações."

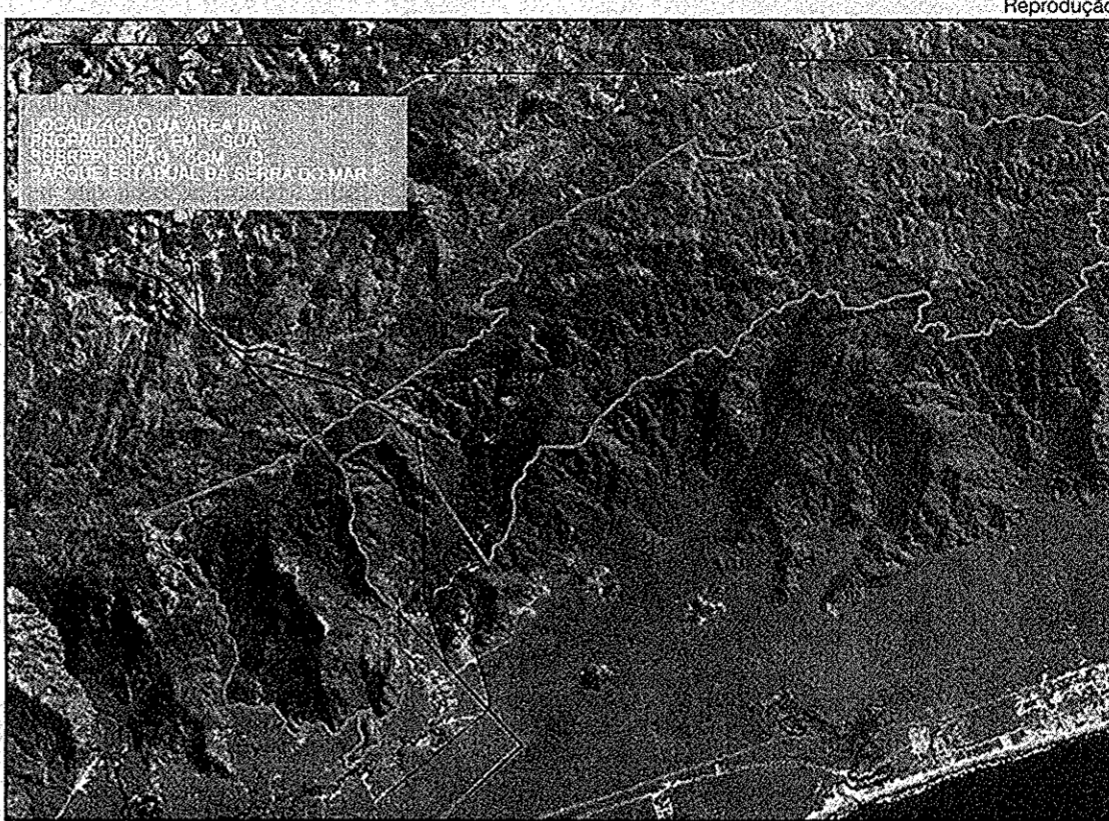


Foto de satélite mostra solo íngreme da empresa Pirambeiras, que cobra do governo R\$ 417 milhões

Reprodução

imprestável". O governo alega que a sentença judicial proferida na ação ordinária de indenização por desapropriação "é nula porque criou direito material inexistente". E sustenta, ainda, que é "impossível seu objeto (da sentença) já que determinou adjudicação ao autor (Estado) de imóvel que já era de sua propriedade". A procuradoria afirma ter constatado que as matrículas números 23.873 e 25.593 do Cartório de Imóveis da Comarca de Jacupiranga comprovam que o imóvel é de propriedade da Fazenda do Estado, segundo sentenças proferidas em ações discriminatórias.

A procuradoria também observa que a indenização foi fixada "em parâmetros totalmente distorcidos e dissociados do valor de mercado do bem de propriedade dos réus, cujos valores são flagrantemente superiores aos praticados na região". Segundo a ação, "nada justificaria o montante de tal condenação; os réus não passam de meros possesores de terras devolutas estaduais". O governo acredita que está diante de um caso de "enriquecimento ilícito".

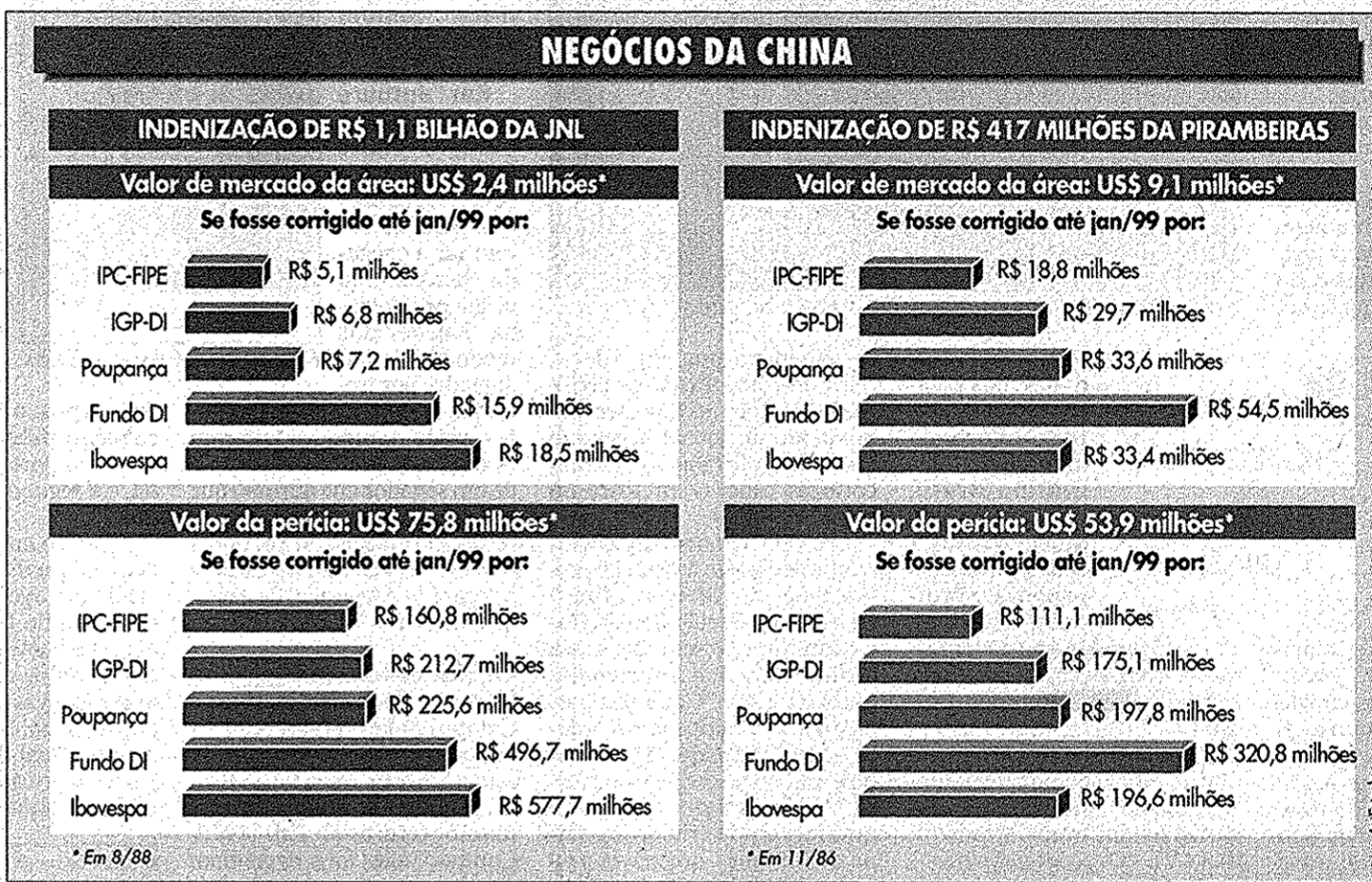
O juiz Luís Fernando Cardinale Opdebeck, da 1ª Vara de Jacupiranga, acolheu o pedido de tutela e determinou a suspensão do depósito de todas as parcelas restantes do acordo firmado entre a Procuradoria e a família Ross. Para o juiz, "existe fundado receio de que o dano causado ao Estado seja realmente irreparável, caso procedente a ação, dado o vultoso das importâncias envolvidas".

Segundo Opdebeck, "é certo que os réus também ostentam título dominial da área indenizada; no entanto, a cadeia de filiação de seu imóvel apresenta tantas irregularidades que não pode, de forma alguma, prevalecer frente ao título da autora (Fazenda), obtido em ação discriminatória". O advogado dos Ross, Antonio Nirclio de Ramos, recorreu ao Tribunal de Justiça (TJ) contra a decisão do juiz de Jacupiranga. Em setembro de 1998, a liminar de tutela antecipada foi cassada pelo TJ, de acordo com voto do desembargador-relator Yoshiaki Ichihara. "No caso concreto, além do trânsito em julgado da ação de conhecimento, da liquidação e com a expedição de precatório, posteriormente houve acordo homologado".

O presidente da Associação dos Advogados dos Credores da Administração Pública (Abracap), José Mário Pimentel de Assis Moura, irrita-se com a tese de que os precatórios são "o melhor negócio do mundo". Segundo ele, "não são os credores que incham os precatórios; o governo é o responsável ao pagar com atraso de vinte anos". O advogado adverte: "Quanto mais a Fazenda demora a pagar, maior vai ser o débito".

Assis Moura lembra, ainda, que "a Procuradoria do Estado fez acordos sobre valores que ela mesmo entendeu devidos". O advogado critica o fato de a Procuradoria haver rompido o acordo com a família Ross. "O processo nunca termina nesse País?", questiona. "Se a Fazenda se defendeu mal, é problema dela."

Sobre a forma de cálculo dos precatórios, na fase de execução, o presidente da associação anota: "A Constituição fala em justa e prévia indenização; se o governo pagasse no ato da desapropriação, não teria que arcar com juros compensatórios (12% ao ano), juros moratórios (6%) e verba honorária". Para Assis Moura, o valor do precatório não se refere ao do bem desapropriado e sim ao valor de dívida. "É um absurdo que o Estado que tira o imóvel de um contribuinte pretenda pagar, duas décadas depois, o valor histórico do bem." Ele acrescenta: "O Estado, quando desapropria, sabe dos índices adotados pelo Tribunal de Justiça."



Área da administradora JNL, em Ubatuba, a mais valiosa dívida judicial do País: R\$ 1,1 bilhão

Governo acaba agindo como parceiro de credores ao fazer acordos amigáveis

Estado reclama, mas aceita cálculos dos peritos e muitas vezes paga sem contestar

FAUSTO MACEDO

Os credores dos maiores precatórios em ações de desapropriação ambiental têm no governo um parceiro inestimável. Em muitos processos, o Estado celebra acordos amigáveis com pessoas físicas e jurídicas e dispõe-se a liberar grandes somas alegando "desejo de viabilizar o pagamento dos precatórios judiciais". A principal evidência dessa parceria surge quando o governo concorda expressamente nos autos com os cálculos dos peritos e reconhece como "valor devido" a bagatela a ser desembolsada.

As vezes, o Palácio dos Bandeirantes ensaia uma reação e interrompe o pagamento de parcelas acertadas no contrato. A Fazenda justifica o rompimento alegando falhas em processos judiciais ou irregularidades nos registros de imóveis desapropriados. O problema é que, quando faz tais descobertas,

quase toda a verba já foi depositada na conta dos credores. Foi assim com a família Ross, que alega ser antiga proprietária da Fazenda Faxinal, com 1,2 mil alqueires, em Jacupiranga. A área foi desapropriada para criação do Parque Estadual de Jacupiranga. Depois que pagou quase 50% de uma alentada dívida de R\$ 79,4 milhões, o governo descobriu que a área indenizada "já pertencia ao Estado".

A Procuradoria-Geral do Estado havia celebrado acordo com os credores, em março de 1997, "para cumprimento do precatório 668/92, nos termos do artigo 100 da Constituição Federal". A Procuradoria admitiu o débito de quase R\$ 80 milhões - em valores atualizados para julho de 1995. Ficou estabelecido que a Fazenda daria um sinal de R\$ 7,94 milhões (equivalentes a 10% do total) e 30 parcelas iguais e sucessivas de R\$ 2,38 milhões. O acordo foi homologado judicialmente. O governo honrou parcialmente o negócio. Quitou dez parcelas das trinta previstas, além da entrada, o que somou R\$ 31,76 milhões.

Em maio de 1998, a PGE entrou na Justiça com uma ação declaratória de nulidade de ato jurídico, com pedido de tutela antecipada (liminar), para que fosse autorizada a suspensão do depósito de todas as parcelas vindicadas relativas ao precatório da família Ross. Em sua argumentação, o governo sustenta que "é proprietário da área que os réus (os Ross) pretendem como sua e

sobre a qual receberam indevidamente vultosa indenização". A procuradoria juntou a ação de nulidade relatório técnico produzido pela Secretaria do Meio Ambiente concluindo que a indenização fixada é até 46 vezes superior aos preços de mercado da época. Segundo a procuradoria, "os réus tentaram declarar válido por meio de ação declaratória um título

de ação declaratória um título

FAZENDA REAGE SÓ DEPOIS QUE PAGOU