

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA

Tribunal de Justiça

JURIS - Consulta Jurisprudência

ESTADO DE RONDÔNIA PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2ª Câmara Cível / Gabinete Des. Isaias Fonseca Moraes

Processo: 0803221-08.2019.8.22.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO (202)

Relator: ISAIAS FONSECA MORAES

Data distribuição: 26/08/2019 19:27:51

Data julgamento: 11/12/2019

Polo Ativo: GUAPORE TRANSMISSORA DE ENERGIA SA e outros

Advogados do(a) AGRAVANTE: ALECSANDRO RODRIGUES FUKUMURA - RO6575-A, MURILO DE OLIVEIRA FILHO - SP284261-S

Polo Passivo: LUCINEIA SOUZA NOGUEIRA COSTA e outros

Advogados do(a) AGRAVADO: FILIPH MENEZES DA SILVA - RO5035-A, HERBERT WENDER ROCHA - RO3739-AA
Advogados do(a) AGRAVADO: FILIPH MENEZES DA SILVA - RO5035-A, HERBERT WENDER ROCHA - RO3739-A

RELATÓRIO

ARGO III TRANSMISSÃO DE ENERGIA S. A. interpõe agravo de instrumento em face da decisão exarada pelo juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de Ouro Preto na ação de constituição de servidão administrativa com pedido liminar de imissão na posse, distribuída sob o n. 7000178-62.2019.8.22.0004, ajuizada contra LUCINEIA SOUZA NOGUEIRA COSTA E OUTRO (A/S).

A decisão agravada foi prolatada nos seguintes termos:

[...] No que tange ao pedido de suspeição do perito, igual razão não assiste à

requerente. Isso porque não consta que o profissional nomeado tenha atuado como advogado em processual judicial contra a requerente.

As hipóteses de suspeição e impedimento aplicadas aos peritos são as mesmas previstas para os juízes (art. 145 e 146), conforme estabelece o art. 148, II do CPC e, no caso em apreço, não verifico nenhuma das situações mencionadas.

O inconformismo da requerente quanto à nomeação não é suficiente para afastá-la, eis que o perito possui capacidade técnica para realizar a avaliação necessária no imóvel.

Isso posto, rejeito a impugnação apresentada.

Intime-se a requerida para que, no prazo de 15 (quinze) dias, efetue o depósito do valor declinado pelo perito a título de honorários (R\$ 3.000,00). Efetuado o pagamento, intime-se o profissional para que informe data e hora da perícia.

CÓPIA SERVIRÁ DE MANDADO DE INTIMAÇÃO/OFÍCIO.

Conta ter sido ajuizada ação de constituição de servidão administrativa com pedido liminar, tendo como principal objeto a apuração do valor indenizatório pelos prejuízos causados com a implantação desta na propriedade da parte recorrida, haja vista as partes não terem chegado a um acordo quanto a este importe.

Aduz que o objeto da ação é limitado à discussão do valor indenizatório e, por isso, a realização de perícia judicial por profissional sem capacidade técnica influencia diretamente no mérito da ação.

Menciona ter sido nomeado como perito o advogado e corretor de imóveis, Sr.

Eduardo Custódio Diniz, porém este não detém a qualificação técnica necessária para realizar a perícia neste tipo de demanda, além do fato de ter atuado como advogado em ações de constituição de servidão contra transmissoras de energia.

Sustenta ser um engenheiro agrônomo o profissional qualificado à feitura da perícia, notadamente por ser o objeto da lide uma propriedade exclusivamente rural, cuja a principal atividade desenvolvida é a pecuária.

Ratifica a suspeição do expert, uma vez que atuou em demandas contra os causídicos da recorrente, defendendo os proprietários das áreas atingidas pela instituição da servidão administrativa, sendo que ao defender um dos lados da lide fica clara a parcialidade, não estando, portanto, apto para auxiliar o juízo.

Requer o conhecimento e provimento do recurso para o fim de destituir o Sr.

Eduardo Custódio Diniz do encargo de perito, determinando a nomeação de engenheiro agrônomo para exercê-lo.

Despacho instruindo o feito, oportunidade em que foi concedido o efeito suspensivo ao recurso (fls. 32/33).

Devidamente intimada, a parte recorrida ofertou contrarrazões (fls. 40/49) alegando serem infundados os argumentos expostos pela agravante, dado inexistirem provas

acerca da parcialidade do perito nomeado, e não incidir nenhuma das hipóteses previstas no art. 145 do CPC.

É o relatório.

VOTO

DESEMBARGADOR ISAIAS FONSECA MORAES

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

A questão em tela versa sobre a existência de qualificação do perito nomeado para atuar na ação originária, bem como eventual suspeição deste profissional.

Pois bem, a servidão administrativa se caracteriza como modo de intervenção do Estado na propriedade privada e deve ser indenizada quando se verificar redução na utilidade econômica do imóvel.

Nos dizeres do professor Matheus Carvalho (in Manual de Direito Administrativo, 2ª ed. rev. Ampl. e atual., Editora Juspodivm: 2015, p. 1.032 e 1.034)

Neste ínterim, é possível definir-se a servidão como uma restrição imposta pelo ente estatal a bens privados, determinando que seu proprietário suporte a utilização do imóvel pelo Estado, o qual deverá usar a propriedade de forma a garantir o interesse público. Desse modo, o bem poderá ser utilizado para a prestação de um determinado serviço público (a execução de uma obra, por exemplo), sempre com a intenção de satisfazer as necessidades coletivas.

[...] Além da possibilidade discutível de instituição mediante lei específica, a servidão pode ser instituída mediante acordo com o particular. Com efeito, ressalta-se que a servidão deve ser procedida mediante a expedição de um ato declaratório, no qual o poder público informa o interesse na utilização do bem e posterior execução, mediante o pagamento da indenização, estipulada por meio de perícia. Caso o particular concorde com o valor indenizatório ofertado pelo ente estatal, a servidão será instituída extrajudicialmente, mediante acordo. Trata-se de procedimento similar ao da desapropriação.

Caso o particular não concorde com o valor ofertado pelo Estado, a servidão deverá ser instituída mediante sentença judicial que, após a realização de perícia, determinará o pagamento de montante indenizatório justo previamente à utilização do bem pelo Estado.

Como a indenização é o ponto central nas ações de instituição de servidão administrativa, a prova pericial por meio de profissional habilitado passa a ser imprescindível, assumindo lugar de destaque para auxiliar o magistrado na busca de uma indenização justa.

No caso em exame, foi nomeado corretor de imóveis como perito, todavia, este não detém habilitação legal para realizar a avaliação de imóveis, embora possa intermediar a venda e a locação de tal bem, conforme dispõe a Lei n. 6.530/78 – a qual regulamenta a profissão:

Lei n. 6.530/78.

Art. 3º. Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Outrossim, vê-se ser passível a realização de perícia por engenheiro agrônomo. Aliás, essa é a inteligência que se extrai do 7º, c, da Lei nº 5.194/66, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo:

Lei n. 5.194/66.

Art. 7º As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em:

[...]

c) estudo, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres (gm) e divulgação técnica;

Desse modo, patente está que o corretor de imóveis não é profissional habilitado para elaborar laudo pericial, porque trata-se de trabalho de engenharia.

Nesse sentido, os seguintes julgados:

TJSP. AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Deferimento de penhora de imóvel. Laudo pericial homologado, subscrito por corretor imobiliário. Impossibilidade. Questão que envolve avaliação técnica especializada passível de realização, exclusivamente, por engenheiro ou arquiteto, nos termos do artigo 7º, c, da Lei nº 5.194/66. Recurso provido, com determinação. (TJSP, AI n. 2091964-79.2019.8.26.0000, 7ª Câmara de Direito Público, Rel.: Des. Coimbra Schmidt, J.:4/6/2019)

TJSP. APELAÇÃO CÍVEL – DESAPROPRIAÇÃO – Indenização mantida conforme laudo subscrito pelo perito judicial – Ausência de elementos aptos a alterar as assertivas do "Expert" oficial – Corretor de imóveis que não tem formação técnica específica para realizar o trabalho em apreço, nos termos do artigo 7º, "c", da Lei nº

5.194/66 – Precedentes deste C. Tribunal de Justiça – Recurso desprovido. (TJSP, Apel. n. 1000882-05.2015.8.26.0103, 12ª Câmara de Direito Público, Rel.: Des. Osvaldo de Oliveira, J.: 28/11/2018).

TJMG. APELAÇÃO CÍVEL - INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - COPASA - IMÓVEL RURAL - PERÍCIA REALIZADA POR CORRETOR DE IMÓVEL - FALTA DE HABILITAÇÃO LEGAL - NULIDADE DO LAUDO PERICIAL. 1- A servidão administrativa é instituída para atender interesse público, a justificar a restrição na propriedade; 2- Como a indenização é o ponto central nas ações de instituição de servidão administrativa, a prova pericial assume lugar de destaque de auxílio ao magistrado na busca de uma indenização justa; 3- Para afastar as conclusões do laudo técnico oficial é necessário que se apresentem outros elementos seguros e coesos capazes de justificar sua descaracterização, por se tratar de pronunciamento de pessoa especializada, detentora de conhecimentos próprios, sem os quais o deslinde do feito seria dificultado ou mesmo impossível; 4- O corretor de imóvel não detém habilitação legal para realizar avaliação de imóveis, muito embora possa intermediar a venda e a locação; 5- É nula a prova pericial se o perito não possui conhecimento técnico necessário à elaboração do laudo. (TJMG, Apel. n. 1.0534.09.016607-3/001, 4ª Câmara Cível, Rel.: Des. Renato Dresch, J.: 24/4/2017).

No mesmo sentido, decidiu esta Corte:

TJRO. SERVIDÃO ADMINISTRATIVA. LINHAS DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA. PERÍCIA REALIZADA POR CORRETOR DE IMÓVEL. FALTA DE HABILITAÇÃO LEGAL. NULIDADE DO LAUDO PERICIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. ESCLARECIMENTOS DO PERITO. AUSÊNCIA. OFENSA AO CONTRADITÓRIO. SENTENÇA. NULIDADE. Para afastar as conclusões do laudo técnico oficial é necessário que se apresentem outros elementos seguros e coesos capazes de justificar sua descaracterização, por se tratar de pronunciamento de pessoa especializada, detentora de conhecimentos próprios, sem os quais o deslinde do feito seria dificultado ou mesmo impossível. O corretor de imóvel não detém habilitação legal para realizar perícia de imóveis, muito embora possa intermediar a venda e a locação. É nula a prova pericial se o perito não possui conhecimento técnico necessário à elaboração do laudo. Constitui cerceamento de defesa o julgamento do processo sem oportunizar os esclarecimentos solicitados por uma das partes. (TJRO, Apel. n. 0011330-19.2011.822.0002, 2ª Câmara Cível, Rel.: Des. Kiyochi Mori, J.: 20/7/2017).

Logo, sendo necessária a feitura de perícia por engenheiro agrônomo em virtude de

sua qualificação técnica para fazê-lo, fica prejudicada a análise acerca de eventual suspeição do expert nomeado.

Posto isso, conheço do recurso e dou provimento para o fim de desconstituir o perito nomeado para o encargo, nomeando profissional engenheiro agrônomo para exercer tal munus.

É como voto.

EMENTA

Agravo de instrumento. Ação de constituição de servidão administrativa. Perícia. Corretor de imóveis. Qualificação Técnica. Inexistente. Recurso provido.

Corretor de imóveis não possui formação técnica específica para realizar perícia em ações de servidão administrativa, nos termos do artigo 7º, "c", da Lei nº 5.194/66.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Magistrados da 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, na conformidade da ata de julgamento e das notas taquigráficas, em, RECURSO PROVIDO NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR, A UNANIMIDADE.

Porto Velho, 11 de Dezembro de 2019

Desembargador(a) ISAIAS FONSECA MORAES

RELATOR

AGRAVO DE INSTRUMENTO, Processo nº 0803221-08.2019.822.0000, Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, 2ª Câmara Cível, Relator(a) do Acórdão: Des. Isaias Fonseca Moraes, Data de julgamento: 19/12/2019

***** Arquivo gerado pelo sistema Juris, via web. *****