



Órgão : 8ª TURMA CÍVEL
Classe : APELAÇÃO
N. Processo : **20140310309938APC**
(0030622-96.2014.8.07.0003)
Apelante(s) : BRASILPLAST INDUSTRIA E COMERCIO
LTDA ME E OUTROS
Apelado(s) : OS MESMOS
Relator : Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO
Acórdão N. : 1036883

E M E N T A

IMISSÃO DE POSSE. IMÓVEL ARREMATADO EM LEILÃO. INDENIZAÇÃO. ACESSÕES. AVALIAÇÃO. PERITO CORRETOR. INAPTIDÃO TÉCNICA. SENTENÇA. BASEADA EM LAUDO IMPRÓPRIO. CASSAÇÃO. PREJUDICIALIDADE DOS DEMAIS PEDIDOS.

1. O perito-corretor tem aptidão para emitir laudo sobre o preço de mercado de imóvel e/ou do seu aluguel.
2. Avaliação de acessões exige a análise das características estruturais da edificação, dos materiais empregados na construção, do estado de conservação, da fiação elétrica, da rede de água e de outros elementos que a integram, o que pressupõe conhecimentos próprios de Engenheiro Civil.
3. As discrepâncias entre as três avaliações constantes dos autos reforçam as dúvidas sobre o valor da edificação, impondo-se a anulação da sentença baseada em laudo elaborado por corretor de imóveis, para que nova perícia seja elaborada por um especialista em Engenharia Civil
4. Acolhida a preliminar, ficam prejudicados os demais pedidos formulados na apelação. Também resta prejudicado o recurso da parte contrária.
5. Recurso da autora conhecido e provido. Preliminar de nulidade acolhida. Sentença cassada. Recurso da ré prejudicado.

A C Ó R D ã O

Acordam os Senhores Desembargadores da **8ª TURMA CÍVEL** do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, **DIAULAS COSTA RIBEIRO** - Relator, **EUSTÁQUIO DE CASTRO** - 1º Vogal, **NÍDIA CORRÊA LIMA** - 2º Vogal, sob a presidência da Senhora Desembargadora **NÍDIA CORRÊA LIMA**, em proferir a seguinte decisão: **RECURSO DA AUTORA CONHECIDO E PROVIDO. PRELIMINAR DE NULIDADE ACOLHIDA. SENTENÇA CASSADA. JULGOU-SE PREJUDICADO O RECURSO DA RÉ. UNÂNIME.**, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília(DF), 3 de Agosto de 2017.

Documento Assinado Eletronicamente

DIAULAS COSTA RIBEIRO

Relator

RELATÓRIO

Trata-se de apelações cíveis interpostas, respectivamente, por MG Comércio de Alimentos Ltda e Brasilplast Indústria e Comércio Ltda-ME contra a sentença proferida pela 2ª Vara Cível de Ceilândia que, em ação de imissão de posse, na qual há pedido formulado em reconvenção, julgou parcialmente procedentes os pedidos contidos na inicial e na reconvenção para imitar o autor na posse do imóvel logo após o pagamento das benfeitorias necessárias.

Ante a sucumbência recíproca e equivalente, as partes foram condenadas a pagar 50% dos honorários, fixados em R\$ 5.000,00 (fls. 444-450). O pedido de antecipação de tutela foi indeferido (fl. 34).

Sobreveio sentença contra a qual a Brasilplast Indústria e Comércio Ltda-ME opôs embargos de declaração (fls. 452-453), afinal rejeitados (fl. 470).

Em suas razões recursais (fls. 455-467), MG Comércio de Alimentos Ltda suscitou preliminar de nulidade da sentença sob o argumento de que ela se baseou em perícia realizada por corretor de imóveis sem o necessário conhecimento técnico para avaliar estruturas de construção civil. Argumenta que deve prevalecer o valor das benfeitorias que indicou no curso do processo. Aduz que a parte adversa deve ser condenada a pagar taxa de ocupação porque permaneceu no imóvel, imbuída de má-fé, mesmo após ele ter sido alienado.

Pugna pela anulação da sentença e, subsidiariamente, pela condenação do apelado a pagar taxa de ocupação e pela redução do valor atribuído às benfeitorias.

Preparo comprovado (fl. 468).

Contrarrazões às fls. 481-483.

Em suas razões recursais (fls. 619-624) a Brasilplast Indústria e Comércio Ltda-ME alega que há três avaliações nos autos que comprovam que as benfeitorias necessárias erigidas no imóvel valem mais de um milhão de reais. Sustenta que, por conseguinte, não pode prevalecer a última avaliação, de R\$ 264.438,00. Sustenta que a parte autora foi sucumbente em maior proporção, razão pela qual os honorários devem ser fixados em seu favor, em valor não inferior a 70% da avaliação.

Preparo comprovado (fl. 490).

Contrarrazões às fls. 496-504.

Os autos vieram conclusos.

É o relatório.

V O T O S

O Senhor Desembargador DIAULAS COSTA RIBEIRO - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço e recebo o recurso da autora em seu duplo efeito, nos termos dos arts. 1.012 e 1.013 do Código de Processo Civil (CPC). Em razão da prejudicialidade da matéria suscitada nas razões recursais, analiso a preliminar arguida no seu recurso.

Da Preliminar de nulidade da sentença

A apelante sustenta, preliminarmente, nulidade da sentença por estar embasada em laudo elaborado por perito sem habilitação técnica.

O perito nomeado pelo Juiz é Corretor-Avaliador de Imóveis. Nos termos do art. 6º da Resolução nº 1.066/2007 do COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), "A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis".

Isto é, o perito-corretor de imóveis pode emitir parecer, com opinião lastreada em pesquisa empírica - comparação de preços, por exemplo -, sobre o preço de mercado de imóveis e/ou de alugueis.

Porém, este caso possui particularidades. A controvérsia não diz respeito ao valor do aluguel ou ao valor de mercado do imóvel. O objeto da avaliação é a acessão, a edificação nele erigida há vários anos.

Portanto, é preciso avaliar as características estruturais da edificação, os materiais utilizados, a conservação, a rede de água e esgoto, a rede elétrica e outros elementos que integram o todo de uma construção civil, o que pressupõe conhecimentos próprios de outro profissional e não de um Corretor de Imóveis especialista em avaliação mercadológica imobiliária.

Nesse sentido, o parecer de fls. 223-299 - impropriamente denominado de laudo, nos termos da mencionada Resolução do COFECI - não é apto a comprovar o preço das estruturas físicas construídas no imóvel, embora obedeça aos padrões técnicos do COFECI, mas estabelecidos para outro fim.

As discrepâncias entre as avaliações elaboradas por oficiais de Justiça - que chegaram a valores bem superiores a um milhão de Reais - e pelo próprio parecer do perito judicial, evidenciam a complexidade da perícia, suscitando dúvidas que só poderão ser sanadas por nova perícia, elaborada por profissional devidamente habilitado.

À luz do disposto no art. 375 do CPC, reputo indispensável nova

perícia, a ser realizada por Engenheiro Civil inscrito no Cadastro Eletrônico de Peritos e Órgãos Técnicos ou Científicos (CPTEC) mantido pela Corregedoria de Justiça deste Tribunal, nos termos da Resolução nº 233, de 13 de julho de 2016, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Caso não exista profissional cadastrado com essa especialidade, o Juiz deverá proceder nos termos do art. 10 da mencionada Resolução.

Desse modo, impositiva a cassação da sentença para que nova perícia seja realizada à custa da apelante MG Comércio de Alimentos Ltda., que arguiu a preliminar e pugnou pela produção de nova perícia(CPC, art. 95).

Por consequência, os demais pedidos formulados na sua apelação restarão prejudicados. Também restará prejudicado o recurso da ré.

Inviável, pelo exposto, aplicar-se à hipótese a teoria da causa madura.

Dispositivo

Posto isso, conheço a apelação interposta por MG Comércio de Alimentos Ltda.e dou-lhe provimento para acolher a preliminar e cassar a sentença. Julgo prejudicados os demais pedidos recursais.

Julgo prejudicado o recurso interposto por Brasilplast Indústria e Comércio Ltda-ME.

Determino a realização de nova perícia, por Engenheiro Civil inscrito no Cadastro Eletrônico de Peritos e Órgãos Técnicos ou Científicos (CPTEC), mantido pela Corregedoria de Justiça deste Tribunal, nos termos da Resolução nº 233, de 13 de julho de 2016, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Caso não exista profissional cadastrado com essa especialidade, o Juiz deverá proceder nos termos do art. 10 da mencionada Resolução.

Os honorários do perito serão pagos pela autora(CPC, art. 95).

Sem honorários de sucumbência recursal.

É como voto.

O Senhor Desembargador EUSTÁQUIO DE CASTRO - Vogal

Com o relator

A Senhora Desembargadora NÍDIA CORRÊA LIMA - Vogal

Com o relator

DECISÃO

RECURSO DA AUTORA CONHECIDO E PROVIDO. PRELIMINAR DE NULIDADE ACOLHIDA. SENTENÇA CASSADA. JULGOU-SE PREJUDICADO O RECURSO DA RÉ. UNÂNIME.