



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0166.08.018873-2/001 **Númeraço** 0188732-
Relator: Des.(a) Almeida Melo
Relator do Acordão: Des.(a) Almeida Melo
Data do Julgamento: 17/02/2011
Data da Publicação: 28/02/2011

EMENTA: Processo civil. Ação de desapropriação. Perícia avaliatória do imóvel. Laudo insuficiente. Necessidade de profissional habilitado e qualificado. A perícia em processo de desapropriação não se restringe a simples aferição de valor do imóvel segundo as condições do mercado imobiliário local, pois exige levantamento de dados e verificações técnicas especializadas que dependem, a rigor, da atuação de engenheiro comprovadamente habilitado. O art. 145, §§ §1º e 2º, do Código de Processo Civil dispõe que, quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico, o Juiz nomeará perito escolhido entre profissionais de nível universitário inscrito no órgão de classe competente. Seu §3º dispensa a observância dessas regras apenas quando na localidade não houver profissional qualificado. Anula-se o processo de desapropriação, a partir do laudo de avaliação deficientemente elaborado por corretor de imóveis, sem a observância dos critérios técnicos previstos em lei. Primeiro recurso provido e segundo e terceiro recursos prejudicados.

APELAÇÃO CÍVEL / REEXAME NECESSÁRIO N° 1.0166.08.018873-2/001
- COMARCA DE CLÁUDIO - REMETENTE: JD COMARCA CLAUDIO - 1º
APELANTE(S): ESTADO MINAS GERAIS - 2º APELANTE(S): MÚCIO
GUIMARÃES TOLENTINO E OUTRO(A)(S) - APELADO(A)(S): ESTADO
MINAS GERAIS, MÚCIO GUIMARÃES TOLENTINO E OUTRO(A)(S) -
RELATOR: EXMO. SR. DES. ALMEIDA MELO

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 4ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador ALMEIDA MELO, incorporando neste o relatório de



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM EM REEXAME NECESSÁRIO, DE OFÍCIO, ANULAR PARCIALMENTE O PROCESSO, E JULGAR PREJUDICADAS AS APELAÇÕES.

Belo Horizonte, 17 de fevereiro de 2011.

DES. ALMEIDA MELO - Relator

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

Assistiram ao julgamento, pelo 1º apelante, o Dr. Cleber Reis Grego e, pelos 2ºs apelantes, a Dra. Fabiana Hilarino Pimenta.

O SR. DES. ALMEIDA MELO:

VOTO

Conheço da remessa oficial e das apelações, porque atendidos os pressupostos de admissibilidade.

A sentença de f. 352/356-TJ julgou parcialmente procedente o pedido para decretar a expropriação dos imóveis descritos na inicial em favor do Estado de Minas Gerais e fixar o valor da indenização conforme o preço do metro quadrado apurado pelo perito oficial (R\$ 15,00), que será corrigido monetariamente, desde a data do laudo pericial, e acrescido de juros compensatórios de 12% ao ano, a partir da data de ocupação dos bens, e de juros moratórios de 6% ao ano, a contar do trânsito em julgado.

O Estado de Minas Gerais, nas razões recursais de f. 358/367-TJ, aduz que não deve prevalecer a adoção do laudo pericial para a fixação da indenização, uma vez que a avaliação dos imóveis não observou critérios técnicos, pois sequer contém memória de cálculo dos valores finais dos imóveis, dados de pesquisa com o necessário tratamento estatístico e a consideração dos custos para a implantação de um loteamento urbano, pois equivocadamente sugere se tratar de



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

áreas loteadas. Alega que o parecer de seu assistente técnico indica os elementos necessários à apuração dos valores dos bens e à indenização justa. Diz que os juros compensatórios fixados não observam o art. 15-A do Decreto-Lei nº 3.365/41 e que o termo inicial de incidência dos juros moratórios deve ocorrer segundo a regra do seu art. 15-B e do art. 1º-F da Lei nº 9.494/97, na redação da Lei nº 11.960/09.

Os réus, às f. 369/376-TJ, alegam que a avaliação dos imóveis acolhida na sentença é insubsistente, uma vez que foi atribuído, pelo DER/MG, o valor médio de R\$ 33,00 ao metro quadrado de outros imóveis situados no Município de Cláudio, que possuem as mesmas características. Aduzem que a prova documental que produziram é substancial para demonstrar que os valores sugeridos na perícia não condizem com a realidade. Argumentam que há equívoco, também, quanto a área objeto do pedido de desapropriação, uma vez que foram considerados 30 metros como área de afastamento, de domínio público, às margens da rodovia, quando o correto seria de apenas 15 metros.

Observo, inicialmente, que há forte controvérsia em torno da avaliação dos imóveis, especialmente quanto aos critérios de apuração do preço do metro quadrado.

A perícia, na ação expropriatória, assume relevância indiscutível, tendo em vista que ao magistrado não se há exigir conhecimento relacionado a campo profissional diverso. Torna-se indispensável, para que a demanda seja solucionada de forma a respeitar a norma que exige a indenização justa, o assessoramento prestado por um perito que, nos termos do art. 14 do Decreto-Lei nº 3.365/41, será escolhido de preferência entre técnicos.

O art. 27 do Decreto-Lei nº 3.365/41, retratando a importância da manifestação pericial, estabelece que: "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 auferir o proprietário; à sua situação,



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

estado de conservação e segurança; ao valor venal dos da mesma espécie, nos últimos cinco anos, e à valorização ou depreciação de área remanescente".

O § 1º do art. 23, em reiteração da necessidade da observância dos critérios acima transcritos, menciona que o perito deverá indicar no laudo, "entre outras circunstâncias atendíveis para a fixação da indenização, as enumeradas no art. 27".

A lei estabelece, portanto, critérios técnicos que devem ser utilizados pelo perito quando da avaliação do bem expropriado, bem como recomenda que o trabalho seja realizado por profissional especializado e devidamente habilitado na área.

José Carlos de Moraes Salles ("A desapropriação à luz da doutrina e da jurisprudência", 4ª edição, 2000, p. 330/331) esclarece que:

"O laudo, como vimos anteriormente, é a fiel exposição das operações e ocorrências da diligência, com parecer fundamentado sobre a matéria que foi submetida ao exame do perito e dos assistentes técnicos.

Por isso, o laudo deve conter os elementos necessários ao perfeito conhecimento dos fatos da causa, possibilitando, assim às partes, a defesa de seus direitos e ao juiz a formação de convicção a respeito desses mesmos fatos.

É verdade que o juiz não está adstrito ao laudo pericial, podendo formar sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos (art 436 do CPC). Não é menos verdade, entretanto, que o laudo, sendo um parecer dos técnicos que levaram a efeito a perícia, é peça de fundamental importância para o estabelecimento daquela convicção.

No feito expropriatório, principalmente, em que se veda ao expropriando a discussão de outras questões que não a de vícios do processo judicial ou a da impugnação do preço (art. 20 do Dec.-lei



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

3.365/41), a prova pericial assume primordial importância.

Releva notar que o § 1º do art 23 da Lei de Desapropriações faz referência expressa às circunstâncias enumeradas no art 27 do mesmo diploma, determinando que sejam indicadas no laudo pelo perito. Ora, tais circunstâncias são exatamente as que irão motivar o convencimento do magistrado na fixação do valor da indenização, devendo ser obrigatoriamente indicadas na sentença, nos precisos termos do citado art. 27."

Na espécie, as mencionadas normas do Decreto-Lei nº 3.365/41 não foram observadas.

A perícia foi realizada por um "Técnico em Transações Imobiliárias" (f. 207/222-TJ).

O laudo admitido na sentença não contém dados técnicos objetivos nem está instruído com os elementos que teriam sido levantados por seu subscritor, mas apenas com fotografias das áreas expropriadas (f. 216/222-TJ).

Não há uma demonstração analítica da aplicação dos critérios previstos no Decreto-Lei nº 3.365/41 e o valor de R\$ 15,00 (quinze reais) para o metro quadrado é sugerido exclusivamente como suposto preço atual de mercado.

A perícia em desapropriação, embora de natureza avaliatória, não se restringe a simples aferição de valor do bem segundo as condições do mercado imobiliário local, pois exige levantamento de elementos e verificações técnicas específicas que dependem, a rigor, da atuação dos profissionais representados pelo CREA.

O art. 145 e seus §§1º e 2º do Código de Processo Civil dispõem que, quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico, o Juiz nomeará perito escolhido entre profissionais de nível universitário inscrito no órgão de classe competente. Seu §3º dispensa a observância dessas regras, relativamente à nomeação de técnico



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

especializado e habilitado em curso superior na área relacionada ao trabalho pericial, apenas quando na localidade não houver profissional qualificado.

Neste caso, não se verifica a inexistência, na Comarca, de profissional de engenharia habilitado e qualificado para justificar a nomeação de corretor de imóveis para a avaliação dos bens expropriados.

A Lei nº 6.530/78 define as atribuições do corretor de imóveis, que não abrangem a qualificação para a realização de perícias e elaboração de laudos :

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

As atribuições relacionadas a perícias sobre bens imóveis são reservadas aos engenheiros em suas diversas especialidades, a teor dos arts. 7º, "c", e 13 da Lei nº 5.194/66 e do art. 2º da Resolução nº 345/90 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia:

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

(...)

c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;

(...)

Art. 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei."



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

"Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões."

A NBR nº 5.676/1990 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) prevê no seu item 1.2:

"1.2. Esta norma é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos avaliatórios de imóveis urbanos, de seus frutos e de direitos. A determinação do valor é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, em acordo com a Lei Federal nº 5.194 e com as resoluções nº 205 e nº 208, do CONFEA."

No julgamento do Recurso Especial nº 1.127.949/SP, em 03 de novembro de 2009, a Ministra Eliana Calmon, do Superior Tribunal de Justiça, salientou que "o caráter técnico das informações periciais é presunção que decorre da formação universitária do perito, presumindo-se de forma relativa pelo compromisso do seu grau, presunção que se afasta quando não é o perito detentor da formação técnica indispensável".

A propósito, a ementa do respectivo acórdão:

"PROCESSUAL CIVIL - DESAPROPRIAÇÃO - PERITO JUDICIAL INAPTO - AUSÊNCIA DE HABILITAÇÃO TÉCNICA - AUSÊNCIA DE CONHECIMENTO DO JUIZ SOBRE A NÃO QUALIFICAÇÃO - NECESSIDADE DE CONHECIMENTOS ESPECÍFICOS EM ENGENHARIA - ART. 145, § 1º, DO CPC - NULIDADE - PRECLUSÃO - VÍCIO INSANÁVEL - NULIDADE DO PROCESSO.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

1. É nula perícia realizada por profissional inabilitado, exigindo-se nas ações de desapropriação a atuação de prova pericial realizada por engenheiro habilitado.
2. Perícia realizada por técnico de nível médio, sem habilitação adequada, servindo o laudo por ele fornecido de base para a estipulação das indenizações constantes da sentença.
3. Nulidade absoluta da prova e do processo por ela contaminado, sendo insanável por decurso de tempo, por assentimento das partes ou pela indução do Juízo a erro.
4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido."

No mesmo sentido:

"APELAÇÃO CÍVEL, RECURSO ADESIVO E DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO OBRIGATÓRIO. DESAPROPRIAÇÃO. PERÍCIA REALIZADA POR TÉCNICO E CORRETOR DE IMÓVEIS. DESCABIMENTO. ATIVIDADE PRIVATIVA DE ENGENHEIRO. LEI Nº 5194/66, ART. 7º, C. PRECEDENTES. PROCESSO ANULADO DE OFÍCIO. DECLARADA A NULIDADE DA PERÍCIA, DE OFÍCIO, PREJUDICADOS OS RECURSOS E O DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO OBRIGATÓRIO."(TJRS - Apelação nº 70020631735, relator o Desembargador Pedro Luiz Pozza, DJ de 17/01/2008)

Logo, no que concerne a perícia e, conseqüentemente, ao valor da indenização, o processo se apresenta falho e está fulminado por nulidade absoluta, tendo em vista que o laudo foi elaborado por corretor de imóveis e não contém os elementos necessários para que se possa decidir, fundamentadamente, nos termos do citado art. 27 do Decreto-Lei nº 3.365, de 1941.

Portanto, é necessário que o processo seja anulado, para que outra perícia seja feita conforme os parâmetros legais e por profissional regularmente habilitado.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

considerados relevantes pelo legislador, evitando que sentenças desprovidas de amparo transitem indevidamente em julgado.

Em reexame necessário, anulo o processo desde a f. 207-TJ, a fim de que se realize outra perícia por profissional devidamente habilitado e qualificado, que será designado pelo Juízo de origem com observância da regra do §1º do art. 145 do Código de Processo Civil, e de que, após a entrega do laudo pericial, ouvidas as partes e o Ministério Público, seja proferida nova sentença. Julgo prejudicadas as apelações.

Custas ex lege.

O SR. DES. AUDEBERT DELAGE:

De acordo.

O SR. DES. MOREIRA DINIZ:

De acordo.

SÚMULA : EM REEXAME NECESSÁRIO, DE OFÍCIO, ANULARAM PARCIALMENTE O PROCESSO, E JULGARAM PREJUDICADAS AS APELAÇÕES.

??

??

??

??