

# DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

## DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA

INDENIZAÇÃO INJUSTA — LAUDO PERICIAL - DEFASAGEM DE VALORES - LAUDO PERICIAL - FALHA - INIDONEIDADE

### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA, FALÊNCIAS E CONCORDATAS.

Autos .../... ..., nos autos supra, de Ação de Desapropriação movida pela ..., vem mui respeitosamente, inconformado com a r. decisão de V.Exa., dela APELAR à Instância Superior. Para isso pede o recebimento de suas anexas razões de apelação, intimando-se a apelada para a resposta no prazo legal. Após o devido processamento, Requer a remessa dos autos ao Tribunal ad quem, para o devido conhecimento e julgamento. E. juntada e deferimento. ..., ... de ... de ... ... Advogado ... Advogado EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ... - ... Autos .../... - Ação de Desapropriação - Comarca de ... (...). Apelada - ... Apelante - ... RAZÕES DE RECURSO DE APELAÇÃO Egrégia Turma Julgadora: A respeitável decisão recorrida, em que pese o respeito pelo seu douto Juiz prolator, há de ser reformada, para que seja determinada a indenização com base no assistente-técnico da apelante, o Dr. ..., conforme o laudo de fls. .../..., no importe de R\$ ..., equivalentes ao valor de ... ORTNs (Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional), pelo que se demonstrará abaixo. É que, data venia do r. decisório, o laudo do perito judicial, em que se baseou a r. sentença, é falho, técnico e, por isso, inidôneo para suportar o decisum. A FALTA DE IDONEIDADE TÉCNICA DO LAUDO-BASE O laudo técnico do perito judicial de fls. .../... não tem a menor idoneidade técnica para suportar a r. decisão. Não usou de nenhum método comparativo de atualização de valores. Não deu o menor tratamento estatístico em suas "pesquisas" noticiadas no laudo. Sequer utilizou-se da teoria das pequenas amostras, que exige o quadro comparativo não inferior a ... amostragens, com a devida atualização técnica. Não se dignou informar em que tipo de norma técnica se baseou. É evidente que se baseou em suas impressões pessoais, e nada mais. Ora, com todo o respeito, mas, para isso, não é necessária prova pericial, bastaria se "perguntar" ao Prefeito quanto ele "acha" que vale a desapropriação, e, perguntar-se à apelante o mesmo, e depois "decidir". O laudo "técnico" do perito "achou" que o terreno valia R\$ ... o alqueire, mas apenas "examinando" alguns valores de escrituras, sem qualquer comparação, sem qualquer atualização, sem qualquer critério, enfim. Ora, data venia impossível prevalecer o entendimento do laudo pericial de fls. .../..., mormente depois do muito bem elaborado trabalho técnico do assistente pericial da apelante de fls. .../..., que mostra, efetivamente, um trabalho técnico, fundamentado em normas e de entendimento abalizado. A Norma NB-502, de 1977, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, do Rio de Janeiro, trata da avaliação de imóveis urbanos e rurais e dá todo o roteiro técnico que deve ser observado na elaboração de uma perícia-técnica. Observa-se em seu item 1.2 (NB 502/77), conforme cópia ora junta, que: "Esta norma é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis urbanos, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos." E, na sequência, o documento indica quais os documentos e legislação a consultar, pelo perito, e dá todo o roteiro a ser seguido pelo expert na elaboração de um verdadeiro laudo técnico, e não apenas um laudo na base do "eu acho que ...", hoje já inadmissível em perícia técnica judicial para embasamento de uma sentença. E um rápido exame do laudo técnico judicial demonstra a sua total falta de critérios ao responder os quesitos formulados pela apelante. O laudo negou a existência de outros negócios imobiliários na redondeza do imóvel desapropriado, especialmente na vizinhança, ou junto do asfalto (como está o desapropriado), conforme fls. ..., nº ... e, mais adiante, no quesito ..., fls. ..., informa negócios realizados na "região". Ora, utilizou-se destes valores, diversos, para concluir, atécnicamente, pelo valor que encontrou, sem qualquer fundamentação em negócios em imóveis na vizinhança, como disse. Todos os valores que a

perícia judicial encontrou - item ... de fls. ..., já eram defasados para a época, porque o laudo foi feito em .../..., e os valores - valores de escritura, frise-se - eram relativos a negócios havidos TODOS no ANO ANTERIOR, e sem qualquer critério para atualização desses mesmos valores. Ora, com a espiral inflacionária de mais de ...% ao ano, a defasagem de valores em ..., ou ... meses é muito grande, para que a perícia os compare com valores atuais, sem qualquer critério, se