

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS

Recurso

REsp 35.520-6-

FUNDAMENTAÇÃO INSUFICIENTE — EFEITOS

RESUMO

- : como enunciado no relatório, compila-se que, em ação desapropriatória verumando o v. aresto, a pretensão recursal arrima-se nas alegações de contrariedade aos arts. 126,131,165, 458 - "caput" -, I e II, CPC, e, ainda, nos arts. 23, § 1º, e 27, do Dec. - lei 3.365/41, almejando a anulação do julgado. Nesse contexto, impõe-se o conhecimento das prélicas recursais assentadas no art. 105, III, a, CF, cônsono lineado na decisão ... - Alumiada a vereda para o exame, embora vencido, comporta comemorar as observações centradas no voto proferido pelo ilustre Des. PAULO TINOCO, como relator, a dizer: "...não se pode cogitar de justa indenização quando a sentença que fixa apóia-se em mero laudo de vistoria, onde o Sr. Perito, em uma única lauda, sem qualquer preocupação com as normas e padrões técnicos, imprescindíveis à credibilidade do exame, conclui 'que o preço do imóvel em análise está numa faixa de 13.000 (treze mil) BTNF". E nem se alegue não estar o Juiz adstrito à prova, na livre formação de sua convicção. Tratando-se de ação expropriatória, a apuração do valor do imóvel não prescinde da prova técnica, que deve conter a sua descrição detalhada, incluindo a área, localização, confrontações, benfeitorias, valor de mercado, e todos os demais dados necessários à obtenção do justo preço a ser indenizado. E, indiscutivelmente, o laudo em que se operou a sentença ora submetida ao reexame necessário não oferece condição para tal"... - Diante dessa narrativa, em foco o 'Laudo de Vistoria' ..., pela perfeita correspondência com a realidade processual, calham à fiveleta as anotações feitas às ... contidas na decisão proferida no primeiro juízo de admissibilidade de; textualmente: "... Insiste a recorrente em que o 'laudo de vistoria', em que se baseou a decisão impugnada para fixar o valor a ser indenizado, não atende os requisitos exigidos por lei. Segundo afirma, 'não esclarece o perito quais foram os critérios adotados para embasar a conclusão a que chegou, já que existem critérios objetivos para a valoração de edificações, como por exemplo o método comparativo de custos, que calcula o valor de uma edificação nova e reduz a depreciação pelo desgaste natural e pelo tempo de uso, aprovados pela ABNT e aceitos pelo Poder Judiciário. O laudo não contém nenhuma indicação de quais foram as fontes consultadas para a valoração do terreno ou em que se embasou para chegar ao valor a que chegou, sendo completamente subjetivo'... Entendo que a razão possa assistir à recorrente, quando alega ofensa aos dispositivos da Lei das Desapropriações. O laudo de avaliação em processo de desapropriação é de capital importância. Como ensina JOSÉ CARLOS DE MORAES SALLES: '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 impugnação do preço (art. 20 do Dec.-lei 3.365/41), a prova pericial assume primordial importância. Revela 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 indicada na sentença, nos precisos termos do citado art. 27'. (A Desapropriação à Luz da Doutrina e da Jurisprudência, 2ª ed., Ed. RT, p. 259). - No mesmo sentido lição de J. CRETELLA Jr.: "Os requisitos que devem figurar necessariamente no laudo são os seguintes: 1) estimação do bem para efeitos fiscais; 2) preços de aquisição do bem; 3) interesse que dele

aufere o proprietário; 4) situação do bem; 5) estado de conservação do imóvel; 6) condições de segurança oferecidas pelo imóvel; 7) valor venal dos bens da mesma espécie nos últimos cinco anos; 8) valorização ou depreciação da área remanescente pertencente ao réu; 9) pormenores relativos à coisa e que possam interessar especialmente, à fixação do preço. Ver: art. 27 do Dec.-lei 3.365. Baseado n

EMENTA

O laudo técnico tem exponencial significação para assegurar o pagamento do justo preço, não podendo conformar-se à mera formalidade. Justaponha-se que a apuração de valores, estabelecida por preceituação constitucional, como direito e garantia, impõe o pagamento do justo preço, requisito indissociável à transferência do domínio particular ao Poder Público expropriante. - Sem aprisionamento à justiça, ou não, da avaliação, a valoração do laudo questionado demonstrando sua insuficiência para a fixação do justo preço, torna-se necessária a renovação da prova técnica.

NOTA DA REDAÇÃO

RT