

DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA

JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS

REQUISITOS — DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E RESPECTIVAS CONFRONTAÇÕES - FALTA - NULIDADE

RESUMO

- Dispõe o art. 29, do Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, sobre desapropriação, que a sentença valerá como título hábil para transcrição no registro de imóveis dos bens expropriados. Consequentemente, é imprescindível que dela conste a descrição do imóvel, sem a qual não é possível a transcrição, por força do art. 176, parágrafo 1º, inc. II, nº 3, da Lei dos Registros Públicos: constitui requisito da matrícula a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver. - No caso, a sentença omitiu a descrição da área expropriada, destacada de área maior, tornando impossível o registro. É de se notar que, no caso, a sentença equivale à escritura de transações normais de alienação de imóveis. - A omissão leva, infelizmente, à anulação da sentença. - Nem só por isso, entretanto, revestiu-se de nulidade a respeitável sentença, pois faltou-lhe requisito essencial, qual seja, os fundamentos pelos quais o Dr. Juiz, para fixar a indenização, adotou o laudo do Perito, infringindo o disposto no inc. II, do art. 458, do Código de Processo Civil. - A questão central da ação de desapropriação é a fixação do valor da indenização. - A respeitável sentença, no entanto, acolheu o laudo do Sr. Perito sem, porém, fundamentar devidamente a decisão, que merecia exaustiva análise dos laudos - o do perito e o da assistente técnica do autor, - tendo em vista a diferença substancial existente entre ambos, eis que aquele fixou a indenização em NCZ\$ 11.073,00 (onze mil setenta e três cruzados novos), e esta em NCZ\$ 2.152, 17 (dois mil, cento e cinquenta e dois cruzados novos e dezessete centavos). Mesmo considerando-se que o laudo da Assistente fora apresentado em fevereiro de 1989 e do Perito em agosto do mesmo ano, tendo em vista a conversão dos valores em OTNs, continua substancial a diferença, o daquela em 2.152,17 OTNs e o deste em 5.313,82 OTNs. - Os argumentos lançados na sentença, teóricos, igualmente valeriam para considerar como bom o laudo da assistente técnica, porque este também foi produto de pesquisa na região e de avaliação demonstrativa, bem fundamentado. - Logo, competia à sentença a demonstração de que o laudo do perito devia prevalecer sobre o outro, com argumentações seguras e objetivas, e não simplesmente como constou da respeitável sentença. - Assim, sem fundamentação razoável, a douda sentença infringiu o mencionado dispositivo legal, revestindo-se de nulidade. Ac. de 02-03-1994 Arquivo do EMFOR - TJ/2.561 EMFOR 560

EMENTA

Nas ações de desapropriações, valendo a sentença como título hábil para a transcrição no registro de imóveis, em favor do expropriante, do bem expropriado (art. 29, do Decreto-lei nº 3.365/41), é imprescindível que dela conste a descrição do imóvel, com as respectivas confrontações, sob pena de nulidade.