

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

ESTIPULAÇÃO COM BASE EM LAUDO DE CRITÉRIO OPINATIVO — IMPOSSIBILIDADE

RESUMO

- Pondera o vistor oficial que, em face da inexistência de elementos similares, valeu-se de critério opinativo para a fixação do novo aluguel, baseado essencialmente na experiência profissional de corretores que atuam na região onde está localizado o imóvel. - Esse trabalho, porém, que se mostrou insatisfatório, é de ser desacolhido, seja porque a avaliação é ato personalíssimo, que não pode ser delegado a terceiro, seja porque inobservados critérios técnicos comumente utilizados nesses tipos de avaliação. - Daí porque, rejeitado o laudo crítico do assistente técnico do réu, pelos mesmos motivos alinhados, sobressai a peça elaborada pelo acólito da autora que, de maneira escorreita, valeu-se de método ponderável e aceitável (método da renda) para determinar o justo valor do aluguel, isso sem falar do equívoco em que incorreu o trabalho avaliatório do vistor judicial que, indevidamente, considerou a totalidade do imóvel, sem o cuidado de ali excluir as áreas não abrangidas pela locação. - Deste modo, no que respeita o valor do novo aluguel, é de ser acolhido o pleito da autora, nos moldes do parecer crítico de seu assistente-técnico, agregando-se a isso, contrariamente do que sustentou o decisum, que apenas o réu, mas nunca a autoria, aderiu expressamente a proposta do vistor oficial. Ac. de 29-06-1992 Revista dos Tribunais - Dezembro de 1992 - Vol. 686 - Pág. 128 EMFOR 536

EMENTA

Tratando-se de ação renovatória, não pode o vistor oficial, para determinar o justo valor do aluguel, valer-se de critério opinativo baseado essencialmente na experiência de corretores que atuam na região onde está localizado o imóvel, em face da inexistência de elementos similares, deixando de observar os critérios técnicos comumente utilizados nesse tipo de avaliação.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais