
LAUDO TÉCNICO — CONTEÚDO RELATIVO QUE NÃO VINCULA O JUÍZO**RESUMO**

- O legislador pátrio diligenciou no sentido de se inserir, no conjunto de regras processuais a respeito da prova, o conteúdo do art. 436. Na conformidade do citado artigo, constata-se que existe ampla liberdade do julgador no processo de formação de seu convencimento, mesmo se o encaminhamento intelectual demandar conhecimento técnico. - Assim, "o Juiz não está adstrito ao laudo pericial, podendo formar a sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos". - Poder-se-ia argumentar que, em se cuidando de renovatória de locação, feito no qual se discute valor de mercado de determinado imóvel com finalidade comercial, a presença de laudos técnicos seria de rigor. - A questão não é bem assim. - Em primeiro lugar, valor de mercado é dado revestido de relatividade, visto como o estabelecimento do preço real (de mercado) fica ao sabor de circunstâncias várias. Estas distribuem-se na seara do conhecimento técnico, mas também no terreno das evidências, notoriamente conhecidas por qualquer pessoa havida por homem médio. - Em segundo lugar, mesmo que se admita o emprego de auxílio técnico, a fim de que possa o julgador formar sua convicção, esse mesmo auxílio, outrossim, é relativo. É enganosa a conclusão de que o auxílio técnico assume característica de certeza, porque emana desta ou daquela regra matemática, desta ou daquela equação estatística, deste ou daquele dado de engenharia ou da Administração Pública. - A fragilidade dos laudos que, costumeiramente, são acostados aos autos, em regra formados por volumosos modelos adrede preparados e nos quais são lançadas fórmulas, equações e outros dados matemáticos, apresenta-se na possível divergência sempre presente em outro laudo, igualmente formado em torno de fórmulas, dados, porcentagens etc. Basta que se encomende um laudo divergente e, matematicamente, é possível o fornecimento de informações diferentes. Portanto, o laudo, quanto às conclusões, especialmente no deslinde de avaliações e renovatórias, é de conteúdo relativo. - Antes de dados técnicos, deve o julgador preocupar-se, inicialmente, com a existência de fatos evidentes e, ao depois, pode até se valer da orientação técnica, mas sempre sopesando a relatividade e a informatividade prestada pelo subscritor da peça dita técnica. - Quanto ao caso concreto, um dado relevante é sopesado neste momento em que o plano econômico governamental conhecido por Plano Real já ultrapassou o aniversário de uma ano. Houve freio no galope da inflação e este fenômeno desprezível não mais afasta a noção de valor do dinheiro. Nos tempos atuais é possível avaliar-se o que se compra e o que não se compra com esta ou aquela importância. Quanto vale esta ou aquela propriedade. O bem móvel perdeu este ou aquele valor e assim por diante. - Considerada a realidade demonstrada, na condição de dado efetivo, outro deve ser levado em conta e, para tanto, bastam algumas informações prestadas por quem, na qualidade de vistor, descreveu o imóvel, sua localização, sua área e sua utilização. - Existe uniformidade de informação quanto à área do bem cuja renovação de preço se busca: a agência autora ocupa um prédio composto de várias lojas (ns. 4, 5, 6, 7, 8 e 9) do mezanino do prédio demonstrado nas fotografias juntadas aos autos. - O local é considerado nobre, na cidade de São Paulo, e exatamente por essa razão é localização privilegiada para instalação de agência bancária. - O local é dotado de todas as melhorias, e outros estabelecimentos similares ao do autor existem no local. Essas circunstâncias valorizam o bem de forma individualizada e especial, tanto que o perito judicial informou que não encontrou parâmetros para utilização do método comparativo (muito importante para a convicção do Juiz). - Ademais, deve-se ressaltar que qualquer imóvel, ocupado para a atividade comercial/financeira do locatário, exige imponência, projeção, destaque, luxo e sofisticação, porque o cliente

é muito importante para o negócio eminentemente voltado ao movimento do dinheiro e do crédito. - Ninguém que se proponha a concorrer, no sistema financeiro, sujeita-se a acanhadas instalações, a permanecer em imóvel depauperado, de difícil localização; busca-se sempre o melhor, porque do atendimento desses requisitos depende o sucesso da atividade. - Feitas as considerações retro, estranha-se que, por justificativas técnicas, o perito afirme que o método comparativo é inaplicável, por ausência de elementos de equivalência!!! - Que elementos são esses que não se am

EMENTA

O laudo técnico é de conteúdo relativo e não se presta a vincular o juízo às suas conclusões, mesmo que sirva de elemento informativo. Se o julgador detectar elementos fáticos suficientes para convencer o homem médio, a respeito do valor de mercado, estará apto a fixar o valor, independentemente das conclusões periciais. A renovatória resistida implica verificação de sucumbência.