



NAMP
Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)
2020/CÍVEL

DESAPROPRIAÇÃO. MUNICÍPIO DE ALEGRETE. DECRETO-ALEGRE Nº 255/13. CANALIZAÇÃO E RECUPERAÇÃO DO ARROIO REGALADO. PERÍCIA REALIZADA POR PROFISSIONAL INABILITADO (CORRETOR DE IMÓVEIS). LAUDO IMPRESTÁVEL. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. REABERTURA DA INSTRUÇÃO DETERMINADA.

O laudo do perito que serviu de fundamentação técnica em nada contribui para a apuração da justa indenização. O trabalho técnico nestes casos deve ser realizado por Engenheiro, não por Corretor de Imóveis, nos termos do art. 7º, "c", da Lei nº 5.194/66. Sentença cassada para que seja nomeado perito com atribuições para realizar o trabalho técnico à luz dos predicados da legislação de regência da profissão.

SENTENÇA DESCONSTITUÍDA, PREJUDICADA A APELAÇÃO.

APELAÇÃO CÍVEL

TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)

COMARCA DE ALEGRETE

ALFEU MACEDO DORNELES

APELANTE

SUZANA TRINDADE DORNELLES

APELANTE

MUNICÍPIO DE ALEGRETE

APELADO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em **desconstituir a sentença e julgar prejudicada a apelação.**

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário (Presidente), os eminentes Senhores **DES.ª MATILDE CHABAR MAIA E DES. EDUARDO DELGADO.**



NAMP
Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)
2020/CÍVEL

Porto Alegre, 26 de novembro de 2020.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por **ALFEU MACEDO DORNELES** e **SUZANA TRINDADE DORNELES**, porquanto estão inconformados com a sentença de fls. 124-5vº proferida nos autos da ação de desapropriação ajuizada pelo **MUNICÍPIO DE ALEGRETE**, cujo dispositivo restou assim redigido:

*Ante o exposto, julgo **procedente** a presente ação de desapropriação ajuizada pelo Município de Alegrete contra a Alfeu Macedo Dorneles e Suzana Trindade Dorneles, declarando o domínio do autor sobre o imóvel descrito na inicial, condenando o Município ao pagamento de R\$25.500,00, em 19 de dezembro de 2016 – devendo ser compensados os valores depositados nos autos à fl. 33. O valor deve ser dividido 50% para cada um dos réus. Sobre o valor devido deve incidir correção monetária pelo IPCA-E a contar da avaliação, e juros simples de 6% ao ano a contar da imissão na posse. Sobre o valor devido incide, ainda, juros moratórios de 6% ao ano, caso, após o trânsito em julgado, protocolado o precatório até 1º de julho de determinado ano, não houver o pagamento até o final do exercício seguinte.*

Condeno o Município de Alegrete ao pagamento de 50% das custas processuais, e os réus Alfeu e Suzana ao pagamento do restante das custas, nos termos do art. 30 do Decreto-lei nº 3.365/41. Ainda, conforme art. 27, § 1º, do referido diploma legal, condeno o autor ao pagamento dos honorários advocatícios em favor dos réus Alfeu Macedo Dorneles e Suzana Trindade Dorneles no equivalente a 10% sobre a diferença da indenização ofertada e homologada.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.



NAMP

Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)

2020/CÍVEL

Havendo apelação, considerando as disposições do Código de Processo Civil (art. 1.010), que determina a remessa do recurso independentemente de juízo de admissibilidade no primeiro grau, deverá o Cartório intimar a parte recorrida para oferecer contrarrazões e dar vista ao Ministério Público para parecer, se for o caso, e, na sequência, remeter os autos à instância superior.

*Proceda-se a **atualização** do procurador da parte requerida, conforme procuração retro.*

Transitado em julgado, servirá esta de título hábil para registro no Ofício de Imóveis (art. 29 do Dec. Lei 3.365/41).

Com o trânsito, publiquem editais, com intervalo de dez dias – art. 34.

Nada vindo, deve o requerente apresentar negativa de débitos fiscais sobre o imóvel, expedida pelo Município. Não havendo débitos, será liberado o valor da diferença aos réus.

Nas razões, sustentaram que embora a área desapropriada esteja cadastrada como área rural, encontra-se dentro dos limites da zona urbana do Município de Alegrete. Aduziram que o laudo pericial e a sentença não observaram os critérios estabelecidos no art. 27 do Decreto-Lei nº 3.365/41, trazendo arestos acerca do tema. Asseveraram que não houve a fixação de indenização por perdas e danos e que a avaliação trazida na contestação se aproxima do preço justo do imóvel desapropriado. Destacaram que a expropriação retirou a possibilidade de acesso à água para os animais de sua propriedade. Questionaram o percentual dos juros compensatórios, não tendo sido observada a jurisprudência a eles atinente. Pediram o provimento da apelação (fls. 127-9).

Intimado, o Município ofertou contrarrazões nas quais defendeu a manutenção da sentença (fls. 132-6).

Os autos foram remetidos a esta Corte, indo com vista ao Dr. Eduardo Roth Dalcin, Procurador de Justiça, que opinou pelo improvimento da apelação (fls. 164-7, pendentes de numeração).

É o relatório.

VOTOS



NAMP
Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)
2020/CÍVEL

NELSON ANTONIO MONTEIRO PACHECO (PRESIDENTE E RELATOR)

Encaminho voto no sentido de desconstituir a sentença, determinando a realização de uma nova perícia técnica.

Inicialmente, lamenta-se a má-condução do feito na origem, o que acaba por atrasar a prestação jurisdicional às partes, porquanto não observado o rito especialíssimo conferido às ações de desapropriação (Decreto-lei nº 3.365/41). Por conta disso, a sentença será anulada.

Prosseguindo, o magistrado *a quo* nomeou um Corretor de Imóveis (fls. 68-vº) para atuar do perito na hipótese dos autos.

Lembro que o perito se constitui nos olhos e nas mãos do juiz quando da apreciação *in loco* do objeto da lide. E nas palavras de Marcelo Beserra¹, quando leciona sobre a fase pericial, *in verbis*:

Tem assim, início um dos principais momentos do processo expropriatório, que é a busca da verdade real, que, no caso, é a apuração do justo preço. (...) é a prova pericial que oferecerá subsídios para que o julgador fixe o preço do imóvel na sentença.

Contudo, a avaliação feita por Corretor de Imóveis (fls. 102-8) não pode ser considerada para fins de desapropriação.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. DESAPROPRIAÇÃO DIRETA. MUNICÍPIO DE ELDORADO DO SUL. LAUDO OFICIAL ELABORADO POR CORRETOR DE IMÓVEIS. AUSÊNCIA DE COMPETENCIA PARA A TAREFA. LEI FEDERAL Nº 6.530/1978. RESOLUÇÃO Nº 957/2006 REVOGADA EM 27 DE SETEMBRO DE 2007 PELA RESOLUÇÃO DO COFECI Nº 1.064/2007. AUSÊNCIA DE AVALIAÇÃO MEDIANTE A UTILIZAÇÃO DE CRITÉRIOS TÉCNICOS, DE ACORDO COM A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ANULAÇÃO DO FEITO DESDE A NOMEAÇÃO DO PERITO. ACOLHERAM A PRELIMINAR DO MINISTÉRIO PÚBLICO PARA DESCONSTITUIR A SENTENÇA, DECLARANDO A NULIDADE DOS ATOS PROCESSUAIS

¹ BESERRA, Marcelo. Desapropriação no Direito Brasileiro, Forense, 2001, p. 64.



NAMP

Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)

2020/CÍVEL

DESDE A NOMEAÇÃO DO PERITO, RESTANDO PREJUDICADA A APELAÇÃO.

(AC nº 70066664996, 3ª Câmara Cível, relª Desª Matilde Chabar Maia, j. em 28ABR16);

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO. MUNICÍPIO DE SAPIRANGA. PROVA PERICIAL. AVALIAÇÃO. CORRETOR DE IMÓVEIS. AUSÊNCIA DE QUALIFICAÇÃO TÉCNICA. PRECEDENTES. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS. ADOÇÃO DE UM IMÓVEL COMO PARADIGMA. FUNDAMENTAÇÃO INSUFICIENTE. NECESSIDADE DE NOVA PROVA. DEPÓSITO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR INICIAL PARA A IMISSÃO NA POSSE E O INDICADO NA IMPUGNAÇÃO À AVALIAÇÃO JUDICIAL. SUBMISSÃO AO REGIME DO PRECATÓRIO.

I - Evidenciada a nulidade da avaliação judicial, pois através de profissional sem a qualificação técnica legal - nível universitário. De igual forma, não verificada a adoção de metodologia técnica - NBR 14.653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas -, não obstante a legação da avaliação conforme o método comparativo de dados, tendo em vista a utilização de um único imóvel como paradigma, ainda assim emprestado de outra ação, e aquilatado por Oficial de Justiça. Precedentes do STJ e TJRS.

II - De outra banda, o pagamento da diferença entre o valor depositado para a imissão na posse e o constante da impugnação do agravante AA perícia judicial pressupõe a submissão ao regime dos requisitórios judiciais, na forma do art. 100 da Constituição da República. Jurisprudência do STF, STJ e TJRS. Agravo de instrumento provido.

(AgInst nº 70062320080, 3ª Câmara Cível, rel. Des. Eduardo Delgado, j. em 17DEZ15).

Ressalto que o trabalho técnico nestes casos deve ser realizado por Engenheiro, não por Corretor de Imóveis, pois há que se respeitar a Lei nº 5.194/66, que regulamenta as profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e determina em seu artigo 13 que *os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei.*



NAMP
Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)
2020/CÍVEL

A mesma norma preconiza em seu art. 7º, *in verbis*:

Art. 7º As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em:

(...);

c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;

(...).

Portanto, a apuração do *quantum* indenizatório tal como procedida na sentença, ou seja, a partir do laudo apresentado por Corretor de Imóveis, não se sustenta dada a imprestabilidade do trabalho.

E aqui destaco que a chamada “justa indenização” deve atender aos interesses de ambas as partes. Neste particular, oportuna a lição de Luiz Guilherme Muller Prado, ao analisar o conceito de justa indenização na doutrina brasileira, *in verbis*:

Para J.M. de Azevedo Marques, a expressão “justa” quer dizer “com exatidão, nem mais nem menos, sem excesso, nem deficiência”. Segundo ele, na desapropriação deve haver o pagamento do preço justo, sendo este o valor atual, não se concebendo que o poder público desaproprie por preço vil.

Trata-se de uma idéia clara e de fácil compreensão, que realmente há de estar presente na apuração do quantum da indenização: ela deve corresponder ao efetivo prejuízo causado pelo ato expropriatório, nem mais, nem menos².

Compulsando os autos, constata-se que não há elementos técnicos suficientes para se apurar a justa indenização. É cediço que a esta, consoante o art. 5º, XXIV, da CF-88, deve ser justa, de forma a não prejudicar a parte que se viu lesada em seu patrimônio, tampouco consubstanciar enriquecimento ilícito ao expropriado em prejuízo da Administração e do erário. E neste aspecto, sempre objetivando a propalada justiça no arbitramento da indenização, e na ausência de conhecimento técnico e científico suficiente a desempenhar tal função, socorre-se o julgador de profissional habilitado, com

² Prado, Luiz Guilherme Muller. *Ajusta indenização na desapropriação do imóvel rural*. – São Paulo: Ed. RT, 2007, p. 44.



NAMP
Nº 70083701961 (Nº CNJ: 0008555-98.2020.8.21.7000)
2020/CÍVEL

conhecimentos específicos sobre a matéria e com capacidade de apresentar resultado que mais se afigure àquele adequado à justa solução da lide.

Na hipótese concreta, como já referido, o laudo apresentado não demonstrou os critérios e fundamentos utilizados pelo *expert* para o arbitramento da indenização.

Portanto, impõe-se a realização de nova avaliação, desta feita a ser elaborada por profissional regularmente habilitado, sendo preferencialmente, Engenheiro, dada a natureza da área objeto da desapropriação.

Por estas razões, voto no sentido de cassar a sentença e anular todos os atos decisórios a partir da fl. 68, para que seja nomeado perito de confiança do juízo, com atribuições para realizar o trabalho técnico à luz dos predicados da legislação de regência da profissão. Fica prejudicada a apelação.

DES.ª MATILDE CHABAR MAIA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. EDUARDO DELGADO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. NELSON ANTONIO MONTEIRO PACHECO - Presidente - Apelação Cível nº 70083701961, Comarca de Alegrete: "DESCONSTITUÍRAM A SENTENÇA, PREJUDICADA A APELAÇÃO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: FRANCISCO LUIS MORSCH