

ACÓRDÃO N°**PROCESSO N° 0000932-85.2008.814.0028****1ª TURMA DE DIREITO PÚBLICO****RECURSO DE APELAÇÃO****COMARCA DE MARABÁ****APELANTE: WEMERSON COSTA COVRE****Advogado: Gilmar Caetano e outros****APELADO: ESTADO DO PARÁ****Procurador (a) do Estado: Dr. Marlon Aurélio Tapajos Araujo****RELATORA: DESA. CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO**

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO. DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA. PERÍCIA TÉCNICA. NECESSIDADE. PROFISSIONAL HABILITADO. NOMEAÇÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS. IMPOSSIBILIDADE. EXIGÊNCIA DE ENGENHEIRO DEVIDAMENTE HABILITADO. SENTENÇA ANULADA.

- 1. A Constituição Federal garante que, o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, será realizado mediante justa e prévia indenização em dinheiro. Inteligência do art. 182, § 3ª da CF;*
- 2. O laudo pericial de **avaliação** do imóvel expropriando é peça fundamental na ação de desapropriação;*
- 3. Sob a ótica do art. 145, do Código de Processo Civil, exige-se a formação universitária para exercer a função de perito judicial, o que, em caso de desapropriação, trata-se de engenheiro. Inteligência do art. 7º da Lei nº 5.194/66 e art. 12, § 3.º, da Lei 8.629/1993;*
- 4. A sentença prolatada com base em laudo pericial realizado por profissional incompetente deve ser anulada;*
- 5. Reexame necessário e Recurso de apelação conhecidos. Sentença anulada, ficando prejudicada a análise do mérito recursal.*

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam, os Excelentíssimos Desembargadores, integrantes da 1ª Turma de Direito Público, à unanimidade, em conhecer do recurso de apelação e do reexame necessário. Em reexame, suscitar a nulidade do laudo pericial, anulando a sentença e determinando a baixa dos autos à origem para prosseguimento da instrução processual, devendo ser realizada nova perícia. Fica prejudicada análise do recurso de apelação.

1ª Turma de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, **06 de novembro de 2017**. Relatora Exma. Sra. Desa. Célia Regina de Lima Pinheiro. Julgamento presidido pelo Exmo. Des. Roberto Gonçalves de Moura, tendo como segundo julgador o Exmo. Des. Roberto Gonçalves de Moura e como terceira julgadora, a Exma. Desa. Rosileide Maria da Costa Cunha.

Desembargadora **CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO**

Relatora

RELATÓRIO

A EXMA SRA. DESEMBARGADORA CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO (RELATORA):

Trata-se de Apelação Cível (fls. 477/490) interposta por **WEMERSON COSTA COVRE** contra r. sentença (fls. 384/390) do Juízo de Direito da 3ª Vara da Fazenda de Marabá que, nos autos da Ação de Desapropriação, proposta por este que recorre, em face do ESTADO DO PARÁ, julgou parcialmente procedente o processo e declarou desapropriado pra fins de utilidade pública e interesse social o imóvel urbano situado a Rua Rio Grande do Norte, bairro liberdade, denominando setor Laranjeiras 1, Município de Marabá, com área total de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), fixando o valor de R\$ 636.000,00 (seiscentos e trinta e seis mil reais) à título de indenização ao expropriado. Por fim, condenou o autor ao pagamento de honorário advocatícios no percentual de 5% sobre o valor da diferença.

Nas suas razões, o apelante aduz preliminarmente, sobre o agravo de instrumento, que foi convertido em agravo retido, que impugnava quanto ao tamanho da área a ser desapropriada. Segue dizendo que a inicial do apelado é inepta, pois fundamenta seu pedido de desapropriação para fins de habitação, e que, na verdade, destinou-se para saneamento básico.

Nó mérito, aduz a invalidade do segundo laudo pericial, que inclusive foi o escolhido pelo juízo para ser usado na fundamentação da sentença condenatória. Alega a disparidade de preços entre o primeiro laudo e o segundo laudo, e a obscuridade nos critérios usados pelo perito para aferir a desvalorização do imóvel.

Afirmou ainda que os juros compensatórios devem obedecer o percentual de 12% a. a., a contar da data em que o Estado obteve a imissão na posse da propriedade.

Ao final requer o conhecimento e provimento do recurso.

Junta documentos (fls. 493/201).

Apelação recebida apenas no efeito devolutivo (fl. 511).

Contrarrazões às fls. 502/508.

Coube a mim a relatoria (fls. 529).

É o relatório.

VOTO

A EXMA SRA. DESEMBARGADORA CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO (RELATORA):

Aplicação das normas processuais

Considerando que o recurso deve observar a legislação vigente na data em que proferida a decisão recorrida, passo a aplicar o CPC/73 ao exame da matéria, haja vista a prolação da sentença ser anterior à vigência da nova lei processual.

Reexame necessário - sentença contrária à Fazenda Pública

A sentença prolatada condenou a Fazenda Pública ao pagamento à título de indenização, quantia superior ao dobro da oferecida na exordial. Diante do prejuízo suportado pela Fazenda Pública, emerge o necessário exame no duplo grau de jurisdição, nos termos do art. 28, §1º do Decreto-Lei nº 3.365/41, para integralizar os efeitos da sentença. No entanto, o juízo de origem nada referiu nesse sentido, o que ora procedo, de ofício.

Reconheço, portanto, a incidência do reexame necessário da sentença.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, **conheço do reexame necessário e do recurso voluntário.**

Deixo de conhecer a petição de fls. 516/524 por conter matéria de recurso, o que não cabe por meio de petição inominada.

Nulidade do laudo pericial

Trata-se de Apelação Cível (fls. 477/490) interposta contra r. sentença (384/392), prolatada pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível de Marabá que, nos autos da Ação de Desapropriação, julgou parcialmente procedente a ação, declarando o imóvel desapropriado para fins de utilidade pública e de interesse social, estipulando o valor de R\$ 636.000,00 (seiscentos e trinta e seis mil reais) para a indenização do expropriado, com base no primeiro laudo pericial (161/165).

Pois bem. A desapropriação por utilidade pública e por interesse social encontra amparo na Carta Magna, especificamente, no art. 5º, inciso XXIV, onde dispõe que “*a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição*”. Em sendo desapropriação por utilidade pública, deve obedecer o regulamentado no Decreto-Lei nº 3.365 de 21 de junho de 1941.

Por força do reexame necessário, verifico que a desapropriação desobedeceu a legislação vigente. Explico.

Sobre as desapropriações por utilidade pública, reguladas pelo Decreto-Lei n.º 3.365/41, dispõe:

Art. 14. Ao despachar a inicial, o juiz designará um perito de sua livre escolha, sempre que possível, técnico, para proceder à **avaliação** dos bens.

Para que se chegue a um valor que represente uma justa indenização pela desapropriação de uma imóvel, o juiz deve designar perito hábil. Assim, o CPC/73, dita:

Art. 145. Quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico, o juiz será assistido por perito, segundo o disposto no art. 421.

§ 1º Os peritos serão escolhidos entre profissionais de nível universitário, devidamente inscritos no órgão de classe competente, respeitado o disposto no Capítulo VI, seção VII, deste Código.

§ 2º Os peritos comprovarão sua especialidade na matéria sobre que deverão opinar, mediante certidão do órgão profissional em que estiverem inscritos.

§ 3º Nas localidades onde não houver profissionais qualificados que preencham os requisitos dos parágrafos anteriores, a indicação dos peritos será de livre escolha

do juiz.

No mesmo sentido, a Lei nº 8.629/93 é clara ao orientar, para fins de desapropriação, qual é o profissional competente para proceder perícias sobre a valorização do imóvel:

Art. 12. Considera-se justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade, aí incluídas as terras e acessões naturais, matas e florestas e as benfeitorias indenizáveis, observados os seguintes aspectos:

I - localização do imóvel;

II - aptidão agrícola;

III - dimensão do imóvel;

IV - área ocupada e ancianidade das posses;

V - funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias

§1º-Verificado o preço atual de mercado da totalidade do imóvel, proceder-se-á à dedução do valor das benfeitorias indenizáveis a serem pagas em dinheiro, obtendo-se o preço da terra a ser indenizado em TODA.

§2º-Integram o preço da terra as florestas naturais, matas nativas e qualquer outro tipo de vegetação natural, não podendo o preço apurado superar, em qualquer hipótese, o preço de mercado do imóvel.

§3º-O Laudo de Avaliação será subscrito por Engenheiro Agrônomo com registro de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, respondendo o subscritor, civil, penal e administrativamente, pela superavaliação comprovada ou fraude na identificação das informações.

Corroborando, a Lei nº 5.194/66, regula no art. 7º que as atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo, entre outras coisas, consistem em realizar estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.

Da leitura dos dispositivos acima, resta demonstrado que a lei estabelece critérios técnicos que devem ser utilizados pelo perito quando da **avaliação** do bem expropriado, bem como recomenda que o trabalho seja realizado por profissional especializado e devidamente habilitado na área, pois não há como se exigir este conhecimento técnico do magistrado em campo profissional diverso do jurídico.

Desta forma, como regra, o perito deve ser o profissional com formação universitária dotado de conhecimento técnico suficiente para eventual auxílio do juízo na vistoria de determinada coisa ou pessoa, uma vez que não há notícia nos autos e tampouco qualquer referência na sentença de que não havia nenhum profissional qualificado na localidade, logo, não ficando configurada a exceção contida no §3º do art. 145 do CPC/73.

Extraio dos laudos colacionados aos autos (fls. 161/183 e 248/259), e do exposto pelo juízo de piso em sentença (fls. 387), que a perícia tomada como fundamento para aferição do valor da expropriação foi realizada por **corretor de imóveis**. Não estou alheia ao certificado do curso de perícias em avaliações imobiliárias juntado às fls. 44, contudo, este curso não supre os requisitos impostos explícito em lei.

A Lei n.º 6.530/78, no art. 3º, descreve que o **corretor** de imóvel é competente para “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de **imóveis**, podendo, ainda, opinar quanto a comercialização imobiliária*”, o que não é a natureza do negócio jurídico posto em tela.

Não é diferente o entendimento jurisprudencial:

DECISÃO: ACORDAM os Desembargadores integrantes da Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso. EMENTA: EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO. PERÍCIA PARA **AVALIAÇÃO DO VALOR DO**

IMÓVEL. NOMEAÇÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS. IMPOSSIBILIDADE. EXIGÊNCIA DE ENGENHEIRO DEVIDAMENTE HABILITADO. PREVISÃO EXPRESSA NA NBR 14653 ABNT, CPC ART. 145, §. 1º E LEI 5194/1966. RECURSO PROVIDO. (TJPR - 5ª C. Cível - AI - 1477761-6 - Fazenda Rio Grande - Rel.: Carlos Mansur Arida - Unânime - - J. 12.04.2016) (TJ-PR - AI: 14777616 PR 1477761-6 (Acórdão), Relator: Carlos Mansur Arida, Data de Julgamento: 12/04/2016, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1789 29/04/2016)

APELAÇÃO, REEXAME NECESSÁRIO E RECURSO ADESIVO - Servidão Administrativa necessária à implantação de rede coletora de esgotos - Laudo pericial realizado por profissional corretor de imóveis - Inadmissibilidade - Valor indenizatório, acolhido na sentença, apurado por profissional inabilitado - Trabalho técnico que deve ser elaborado por profissional da área de engenharia, nos termos da Lei nº 5.194/66 - Impossibilidade, ainda, de acolhimento dos valores apresentados pelas partes - Processo anulado de ofício, a partir da nomeação do perito, devendo ser nomeado profissional com habilitação técnica em engenharia, para a realização de nova perícia - REEXAME NECESSÁRIO NÃO CONHECIDO, PREJUDICADOS O APELO E O RECURSO ADESIVO. (TJ-SP - APL: 00053186520098260416 SP 0005318-65.2009.8.26.0416, Relator: Vicente de Abreu Amadei, Data de Julgamento: 18/08/2015, 1ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 20/08/2015)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO.

AVALIAÇÃO
PRÉVIA.NECESSIDADE.
UTILIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO
UNILATERAL. IMPOSSIBILIDADE.
PERITO JUDICIAL. CORRETOR
IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE
FORMAÇÃO
UNIVERSITÁRIA.IMPOSSIBILIDADE.
1. A ordem de imissão provisória na posse pode ser concedida desde que antecedida de **avaliação** prévia, a ser confeccionada por terceira pessoa escolhida a critério do Juízo a quo, destinada à obtenção de quantia próxima da considerada "justa indenização" pelo ônus causado com a constituição da servidão. 2. Sob a ótica do art. 145, do Código de Processo Civil, exige-se a formação universitária para exercer a função de perito judicial, o que não é necessário para exercer a atividade de **corretor** imobiliário.**RECURSO PROVIDO.** (TJ-PR - Ação Civil de Improbidade Administrativa: 11879308 PR 1187930-8 (Acórdão), Relator: Nilson Mizuta, Data de Julgamento: 15/07/2014, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1379 27/07/2014)

Portanto, uma vez comprovada a incompetência do perito nomeado pelo juízo e ainda, a importância do laudo pericial que é prova fundamental para o perfeito deslinde da demanda, faz-se imperiosa a anulação da perícia, o que torna prejudicado o exame do recurso voluntário.

Ante o exposto, conheço do recurso de apelação e do reexame necessário. Suscito a nulidade do laudo pericial, para anular a sentença e determinar a baixa dos autos à origem para prosseguimento da instrução processual, devendo ser realizada nova perícia. Fica prejudicada a análise do

mérito do recurso de apelação. Em reexame, sentença anulada.

É o voto.

Belém-PA, 06 de novembro de 2017.

Desembargadora **CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO**

Relatora

II