

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Tribunal de Justiça
JURIS - Consulta Jurisprudência

Poder Judiciário do Estado de Rondônia
2ª Câmara Cível

Data de distribuição: 17/06/2016

Data do julgamento: 19/07/2017

0011330-19.2011.8.22.0002 - Apelação

Origem: 0011330-19.2011.8.22.0002 Ariquemes (3ª Vara Cível)

Apelante : Interligação Elétrica do Madeira Sa le Madeira

Advogados : Alecsandro Rodrigues Fukumura (OAB/RO 6575)

Murilo de Oliveira Filho (OAB/RO 6668)

Apelada : Canaã Agropecuária S/A

Advogados : Severino José Peterle Filho (OAB/RO 437)

Luciene Peterle (OAB/RO 2760)

Rodrigo Peterle (OAB/RO 2572)

Relator : Desembargador Kiyochi Mori

EMENTA

Servidão administrativa. Linhas de transmissão de energia elétrica. Perícia realizada por corretor de imóvel. Falta de habilitação legal. Nulidade do laudo pericial.

Cerceamento de defesa. Esclarecimentos do perito. Ausência. Ofensa ao contraditório. Sentença. Nulidade.

Para afastar as conclusões do laudo técnico oficial é necessário que se apresentem

outros elementos seguros e coesos capazes de justificar sua descaracterização, por se tratar de pronunciamento de pessoa especializada, detentora de conhecimentos próprios, sem os quais o deslinde do feito seria dificultado ou mesmo impossível.

O corretor de imóvel não detém habilitação legal para realizar perícia de imóveis, muito embora possa intermediar a venda e a locação.

É nula a prova pericial se o perito não possui conhecimento técnico necessário à elaboração do laudo.

Constitui cerceamento de defesa o julgamento do processo sem oportunizar os esclarecimentos solicitados por uma das partes.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os desembargadores da 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, na conformidade da ata de julgamentos e das notas taquigráficas, em:

POR UNANIMIDADE, ACOLHER AS PRELIMINARES. NO MÉRITO, DAR PROVIMENTO AO RECURSO NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR.

O desembargador Marcos Alaor Diniz Grangeia e o juiz Carlos Augusto Teles de Negreiros acompanharam o voto do relator.

Porto Velho, 19 de julho de 2017.

DESEMBARGADOR KIYOCHI MORI

RELATOR

Poder Judiciário do Estado de Rondônia

2ª Câmara Cível

Data de distribuição: 17/06/2016

Data do julgamento: 19/07/2017

0011330-19.2011.8.22.0002 - Apelação

Origem: 0011330-19.2011.8.22.0002 Ariquemes (3ª Vara Cível)
Apelante : Interligação Elétrica do Madeira Sa le Madeira
Advogados : Alecsandro Rodrigues Fukumura (OAB/RO 6575)
Murilo de Oliveira Filho (OAB/RO 6668)
Apelada : Canaã Agropecuária S/A
Advogados : Severino José Peterle Filho (OAB/RO 437)
Luciene Peterle (OAB/RO 2760)
Rodrigo Peterle (OAB/RO 2572)
Relator : Desembargador Kiyochi Mori

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto por Interligação Elétrica do Madeira S/A contra decisão do juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Ariquemes nos autos da ação de constituição de servidão administrativa ajuizada em face de Canaã Agropecuária S/A., reconhecendo como justa indenização o valor de R\$403.367,92.

Inconformada, apela arguindo preliminar de cerceamento de defesa por não ter sido analisada sua impugnação ao laudo pericial.

Defende a nulidade da sentença por estar fundamentada em desacordo com os fatos e provas constantes nos autos, uma vez que faz referências a teses de defesa que não foram levantadas em contestação e a conclusões periciais que não constam no laudo.

No mérito afirma que o perito fixou o valor de mercado do bem, valorando a indenização como se desapropriação.

Argumenta que as pesquisas do mercado imobiliário para apurar o valor do hectare devem ser baseadas no Valor Terra Nua (VTN), sem benfeitorias, e não no Valor Total do Imóvel (VTI), incluídas as benfeitorias, conforme a Norma Técnica para avaliações de imóveis rurais ABNT NBR 14.653-3.

Aponta que o expert encontrou como média de valores das propriedades na região o valor de R\$8.419,42 o hectare, mas, arbitra, sem nenhum fundamento, a quantia de R\$10.500,00 o hectare da propriedade, pugnando que seja utilizado o menor valor.

Consigna que a área serviente, em sua maioria composta de pastagem, sofrerá restrição ínfima, pois abaixo da linha de transmissão de energia elétrica é permitida a presença de animais, trânsito de maquinários agrícolas e pessoas, podendo ser utilizada para fins pecuários.

Pondera que a jurisprudência tem estabelecido que as indenizações decorrentes de constituição de servidão administrativa para passagem de linha de transmissão de energia elétrica devem ser fixadas em valores correspondentes a um percentual entre 10 e 30% do preço atualizado da respectiva faixa de terras, de acordo com o grau de restrição que atingirá o imóvel serviente, requerendo que seja aplicado ao caso o percentual de 15%

Refuta a existência do alegado “som da eletricidade” ou “altas descargas elétricas em tempos de chuvas” como atestado pelo perito, bem como a necessidade de indenização das benfeitorias, pois não estão na faixa de servidão nem serão atingidas.

Assevera ser aplicável juros moratórios de 6% ao ano a contar do exercício seguinte à quele que o pagamento deveria ter sido feito, em obediência ao art. 15-B do Decreto Lei 3.365/41

Requer seja dado provimento ao recurso para cassar a sentença para determinar o retorno dos autos à origem para análise da impugnação, ou, subsidiariamente, fixar indenização com base em coeficiente de servidão de 15% do valor da terra nua, com correção monetária a partir da data do laudo pericial, e os juros remuneratórios sobre a diferença entre a condenação e a oferta devidamente atualizados.

Contrarrazões às fls. 271/274.

É o relatório.

VOTO

DESEMBARGADOR KIYOCHI MORI

Inicialmente, embora tenha sido interposto recurso de apelação em 11/03/2016, em 14/03/2016 houve a publicação de decisão de embargos de declaração parcialmente acolhidos, tendo sido apresentada nova apelação pelo recorrente em 20/03/2016 retificando e ratificando o recurso anterior, razão pela qual será analisado este último.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço da apelação de fls. 275/289.

A servidão administrativa é modalidade de intervenção do Estado na propriedade privada que impõe restrições ao uso e gozo da propriedade, não implicando na transferência do domínio ao Poder Público, como ocorre na desapropriação em que há restrição total de disposição, alienação e utilização da propriedade.

E assim dispõe o artigo 40 do Decreto-Lei nº 3.365/41: “O expropriante poderá constituir servidões, mediante indenização na forma desta lei.”

Nos termos do art. 27 do Decreto-lei n. 3.365/41, para se apurar o valor da indenização justa deve ser considerado o prejuízo real e efetivo suportado pela propriedade serviente, inclusive a depreciação econômica acarretada ao imóvel em face de sua normal destinação econômica ou de suas finalidades recreativas. Não se indeniza dano suposto, eventual ou futuro, mas somente aqueles diretos, atuais e efetivos, suportados pelos proprietários.

O valor indenizatório deve englobar todos os elementos necessários ao justo ressarcimento do proprietário privado na medida das restrições sofridas em seu direito de propriedade.

A comprovada depreciação do imóvel cabe ser aplicada ao cálculo do valor da indenização para o caso da área a ser atingida com a passagem da linha de transmissão de energia que ficará inutilizada e se tornará inservível à outra destinação que pretenda dar nos limites da servidão administrativa. Precedentes: STF, RE 134.297/SP; STJ, REsp 26822 / SP; REsp 659220 / SP; REsp 439192 / SP; REsp 951533 / MG e AgRg no AREsp 529913 / RO; TJ/RO, AC 0000192-34.2011.8.22.0009 j.15/09/2015, DJe 28/09/2015 e AC 0012848-35.2011.822.0005, j.10/06/2015, DJe 23/06/2015.

A apelante expropriante alega que o perito não cumpriu as normas da ABNT,

tampouco apresentou os critérios para realização da perícia, nem pesquisa de mercado, além de não ter sido aplicado o coeficiente de servidão, configurando erro grosseiro que importa em equívoco no resultado, o que tornaria nulo o laudo.

Fredie Didier Jr., Paula Sarno Braga e Rafael Alexandria de Oliveira ensinam que a “prova pericial é aquela pela qual a elucidação do fato se dá com o auxílio de um perito, especialista em determinado campo do saber, que deve registrar sua opinião técnica e científica no chamado laudo pericial - que poderá ser objeto de discussão pelas partes e seus assistentes técnicos” (Curso de Direito Processual Civil: teoria da prova, direito provatório, ações probatórias, decisão precedente, coisa julgada e antecipação dos efeitos da tutela. v. 2. 11. ed. Salvador: JusPodivm, 2016. p. 265).

Salienta-se que o julgador não está vinculado ao laudo pericial oficial, podendo formar sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos, na forma do art. 479 do Código Processual Civil/15, devendo apreciar a prova técnica e valorá-la diante do conjunto probatório e da norma jurídica aplicável à espécie, indicando as razões do seu convencimento.

Sobre o tema, Cassio Scarpinella Bueno discorre:

[...] O laudo pericial, isto é, a conclusão a que o perito (ou grupo de peritos na hipótese do art. 431-B) chegou sobre o objeto periciado, é avaliado pelo magistrado como qualquer outro meio de prova. Não é porque se trata de prova "técnica" que o juiz deixará de avaliar as conclusões a que o perito tiver chegado livremente, sempre com observância do disposto no art. 131 (v. ns. 4 e 6 do Capítulo 1). Trata-se de conclusão inarredável a partir do "princípio do livre convencimento motivado do juiz", mais ainda quando as conclusões técnicas apresentadas pelo perito podem ser objeto de crítica convincente pelos assistentes técnicos das partes cujos "pareceres" também integram a prova pericial e, nessa qualidade, também devem ser objeto de cuidadosa análise pelo magistrado. (Curso Sistematizado de Direito Processual Civil: Procedimento Comum: Ordinário e Sumário, vol. 2, tomo I. 7. ed. Saraiva, 2013. VitalBook file. p. 310/311)

Também é certo que, para afastar as conclusões do laudo técnico oficial, é necessário que se apresentem outros elementos seguros e coesos capazes de justificar sua descaracterização, por se tratar de pronunciamento de pessoa

especializada, detentora de conhecimentos próprios, sem os quais o deslinde do feito seria dificultado ou mesmo impossível.

Outrossim, o art. 464, §§ 3º e 4º, do CPC/73 exigia que o perito fosse profissional de nível universitário.

A NBR 14653-1 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - indica os procedimentos gerais para a "avaliação de bens", dentre eles, imóveis rurais e urbanos.

A referida Norma remete à Resolução nº 345 do CONFEA, de 27 de julho de 1990, segundo a qual "são de atribuição privativa dos engenheiros em suas diversas especialidades, dos arquitetos, dos engenheiros agrônomos, dos geólogos, dos geógrafos e dos meteorologistas, registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, as atividades de vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis...".

A NBR 14653-1 define parecer técnico e perícia nos seguintes termos:

3.34 parecer técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

3.35 perícia: Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Acerca da capacidade profissional a NBR 14653-1 dispõe:

6.1 Quanto à capacidade profissional

Manter-se atualizado quanto ao estado da arte e somente aceitar encargo para o qual esteja especificamente habilitado e capacitado, assessorando-se de especialistas, quando necessário.

No caso dos autos, foi realizada perícia por corretor de imóveis, cujo laudo foi juntado às fls. 155/166.

O corretor de imóveis não é profissional habilitado para elaborar laudo pericial, porque trata-se de trabalho de engenharia.

A propósito, eis a jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL - INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - COPASA - IMÓVEL RURAL - PERÍCIA REALIZADA POR CORRETOR DE IMÓVEL - FALTA DE HABILITAÇÃO LEGAL - NULIDADE DO LAUDO PERICIAL. 1- A servidão administrativa é instituída para atender interesse público, a justificar a restrição na propriedade; 2- Como a indenização é o ponto central nas ações de instituição de servidão administrativa, a prova pericial assume lugar de destaque de auxílio ao magistrado na busca de uma indenização justa; 3- Para afastar as conclusões do laudo técnico oficial é necessário que se apresentem outros elementos seguros e coesos capazes de justificar sua descaracterização, por se tratar de pronunciamento de pessoa especializada, detentora de conhecimentos próprios, sem os quais o deslinde do feito seria dificultado ou mesmo impossível; 4- O corretor de imóvel não detém habilitação legal para realizar avaliação de imóveis, muito embora possa intermediar a venda e a locação; 5- É nula a prova pericial se o perito não possui conhecimento técnico necessário à elaboração do laudo. (TJMG - 5ª AC 10534090166073001 MG. Órgão Julgador: Câmaras Cíveis / 4ª CÂMARA CÍVEL. Publicação: 04/05/2017. Julgamento: 25 de Abril de 17. Relator: Renato Dresch.)

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 – (TJSP - APL 00053186520098260416 SP 0005318-65.2009.8.26.0416. Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Público. Publicação: 20/08/2015. Julgamento: 18 de Agosto de 2015. Relator: Vicente de Abreu Amadei)

Apelação cível. Servidão administrativa. Passagem de linha transmissora de energia elétrica. Indenização. Perícia. Profissional sem qualificação. NBR 14.653-3. Afrontamento. Sentença anulada. Tendo a perícia judicial sido feita por profissional sem qualificação, em desacordo com a norma que rege a espécie, deve a decisão de primeiro grau ser anulada para que uma nova seja feita por profissional qualificado. (TJRO - APL nº 0000250-58.2011.822.0002, 1ª Câmara Cível, Relator(a) do Acórdão: Des. Moreira Chagas, Data de julgamento: 10/09/2013)

Ademais, verifica-se que, efetivamente, do laudo não constam as indicações dos métodos utilizados ou a descrição dos critérios adotados, em obediência às normas da ABNT.

Ainda que assim não fosse, o corretor de imóvel não detém habilitação legal para realizar perícia de imóveis, muito embora possa intermediar a venda e a locação, conforme dispõe a Lei nº 6.530/78, que regulamenta a profissão. Veja-se:

Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Destarte, o corretor de imóveis não detém habilitação técnica, nem autorização legal, para realizar perícia de imóveis, sendo nulo o laudo de avaliação do imóvel, quer porque não observou as normas da ABNT para avaliação de imóveis rurais (NBR 14653-1), quer porque o perito que o fez não possui habilitação legal para realizar a perícia

Veja-se que a sentença levou em consideração o valor apontado no laudo de fls. 155/159, qual seja, o valor de R\$319.175,85, que diz respeito ao valor da área ocupada pelas linhas de transmissão, obtido pela multiplicação da área servienda pelo valor do hectare, sem considerar o coeficiente de servidão, o que não pode prevalecer para fins da indenização aqui pretendida, visto que estaria se tratando de desapropriação parcial, o que não é o caso.

No caso concreto, a restrição sofrida pelo apelado não corresponde à perda da

propriedade, apta a ensejar a indenização no valor pretendido, mas tão somente limita, naquela área, seu uso pleno e, sendo assim, não havendo transferência de domínio, a servidão administrativa deve ser indenizada proporcionalmente à intensidade das limitações impostas ao uso do imóvel.

Assim, uma vez que o valor da indenização é a questão principal nas ações de instituição de servidão administrativa - tanto que o valor da indenização foi fixado na sentença, conforme a sugestão da perícia -, sendo nulo o laudo pericial, a sentença deve ser cassada, anulando-se os atos praticados “a posteriori”, para que seja realizada nova perícia, dentro dos critérios técnicos e por pessoa habilitada para tanto, observando-se o contraditório e a ampla defesa.

Não bastasse isso, tais questões foram levantadas na impugnação com a apresentação de laudo técnico divergente às fls. 168/176, pleiteando-se esclarecimentos sobre pontos controvertidos existentes, o que foi ignorado pelo juízo a quo.

Destarte, deveria ter sido intimado o perito judicial, para o fim de que fossem prestados os esclarecimentos requeridos pela parte e dirimidas as incertezas apontadas no laudo. É isso o que dispõe o art. 435, caput, do Código de Processo Civil – CPC/1973, in verbis:

Art. 435. A parte, que desejar esclarecimento do perito e do assistente técnico, requererá ao juiz que mande intimá-lo a comparecer à audiência, formulando desde logo as perguntas, sob forma de quesitos.

Parágrafo único. O perito e o assistente técnico só estarão obrigados a prestar os esclarecimentos a que se refere este artigo, quando intimados 5 (cinco) dias antes da audiência.

Sobre o tema, este Tribunal já se manifestou:

Seguro obrigatório. Invalidez parcial permanente. Lesão. Laudo. Terminologia médica. Ausência na tabela. Esclarecimentos. Cerceamento de defesa.

Havendo contradição no laudo pericial acerca do tipo de lesão que causou a invalidez permanente, sobretudo por se utilizar terminologia médica não prevista na tabela do DPVAT, constitui cerceamento de defesa o julgamento do processo sem

oportunizar os esclarecimentos solicitados por uma das partes. (Apelação, Processo nº 0001859-14.2014.822.0021, Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, 1ª Câmara Cível, Relator(a) do Acórdão: Des. Raduan Miguel Filho, Data de julgamento: 14/09/2016).

Previdenciário. Apelação. Competência. Acidente in itinere. Justiça comum estadual. Laudo pericial. Intimação para manifestação. Ausência. Impugnação. Análise. Ausência. Cerceamento de defesa. Sentença. Nulidade.

[...]

Configura cerceamento de defesa a ausência de intimação da parte para se manifestar acerca do laudo pericial, bem como a ausência de análise da impugnação da parte àquele.

Está demonstrada a ofensa ao contraditório e, portanto, a nulidade da sentença, se, após a juntada do laudo pericial, intimada a apresentar alegações finais, a parte impugna o laudo, requer esclarecimentos, todavia o pedido não é objeto de análise pelo juiz.

É nulo o laudo pericial que deixa de se manifestar acerca dos quesitos apresentados pelas partes e afirma a incapacidade técnica para concluir questões imprescindíveis ao deslinde da demanda.

Acolhida a preliminar de cerceamento de defesa, para anular a sentença e determinar a realização de nova perícia. (Apelação, Processo nº 0086395-73.2009.822.0007, Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, 2ª Câmara Especial, Relator(a) do Acórdão: Des. Walter Waltenberg Silva Junior, Data de julgamento: 16/03/2016)

Sendo assim, prolatada a sentença sem que houvesse prévia manifestação do perito judicial sobre os pontos impugnados pela parte autora, ficou configurada a inobservância dos princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa, insculpidos no art. 5º, LV, da CF/88, segundo o qual “aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes”.

Destarte, a violação dos preceitos acima referidos constitui vício insanável de nulidade sobre a sentença.

Relevantes os argumentos postos nas razões de apelação, diante da evidente

violação ao princípio do contraditório e do devido processo legal, mais uma vez, faz-se imprescindível a anulação da sentença.

Fossem superadas as nulidades acima apontadas, é de se ver que a sentença não se alinha aos fatos do processo, referindo-se a questões estranhas aos autos.

Efetivamente não há na contestação a alegação de que a servidão importará em desapropriação ante a afetação do fim a que se destina a utilização da propriedade, tampouco há no laudo pericial manifestação quanto à interferência significativa da propriedade instalação da rede de transmissão a ponto de classificá-la como desapropriação de fato.

Tendo a sentença se embasado em alegação que não consta do processado, impõe-se a sua nulidade, já que amparada em falsa premissa, razão pela qual encaminhe-se cópia dos autos à Corregedoria-Geral de Justiça.

Ante os fundamentos expostos, dou provimento ao recurso e acolho as preliminares para cassar a sentença, determinando o retorno dos autos à instância de origem para que seja realizada nova perícia, com manifestação técnica e científica.

É como voto.

**Apelação, Processo nº 0011330-19.2011.822.0002, Tribunal de Justiça do Estado de Rondônia, 2ª
Câmara Cível, Relator(a) do Acórdão: Des. Kiyochi Mori, Data de julgamento: 20/07/2017**

***** Arquivo gerado pelo sistema Juris, via web. *****