



Avaliação precária de indenização não pode ser usada como definitiva

28/12/2013

O laudo preliminar para definir indenização em desapropriação de imóvel, quando provisório e precário, não pode ser utilizado como base para fixar o valor a ser pago. Esse entendimento é da 1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que determinou nova perícia para calcular indenização devida a proprietário de lote em Belo Horizonte, desapropriado para utilidade pública.

No caso em questão, uma perícia preliminar foi feita para definir o valor da indenização. Na avaliação, considerada provisória e precária pelo próprio perito, presumiu-se que a propriedade seria loteada, dividida entre área de comercialização e área pública, considerando indenizável apenas a área de comercialização, que representa 65% do lote.

O juiz de primeira instância fixou o valor da perícia preliminar, mas, em recurso, reconsiderou a decisão, esclarecendo que não é possível abater uma área tão grande da propriedade baseando-se em mera hipótese da destinação do imóvel. Em sua nova decisão determinou o pagamento também da área abatida.

A indenização determinada inicialmente, relativa aos 65% da propriedade, era de R\$ 1,1 milhão. Com a nova decisão do juiz, o valor total de R\$ 2,6 milhões passou a ser considerado e o município foi intimado a depositar a diferença de R\$ 1,4 milhão.

Seguiu-se então a nomeação de perito oficial que avaliou o imóvel em R\$ 9,2 milhões. O juiz adotou esse laudo para fixar a indenização.

Inadequação legal

O município recorreu Tribunal de Justiça de Minas Gerais, que considerou válida a avaliação prévia. Para o TJ-MG, “revelaram-se razoáveis os critérios adotados no laudo preliminar, que adotou lógica de cálculos compatível com a intenção do expropriado de alienar o lote”.

O ministro Ari Pargendler, relator, afirmou que o tribunal de segunda instância violou tanto o previsto no Decreto-Lei 3.365/41, quanto na Lei 6.766/79. “Tanto num caso como no outro, essas normas foram manifestamente desconsideradas, porque o tribunal a quo adotou laudo preliminar para orçar a indenização, preterindo a data em que foi feita a avaliação final, e porque considerou como loteável a gleba, indivisa”.

Ao final do voto, o ministro ressaltou que o STJ não pode desqualificar o diagnóstico do tribunal acerca da imprestabilidade do laudo pericial. Contudo, a Turma deu provimento ao recurso, “para que, anulado o processo desde a perícia, outra seja realizada.” *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

REsp 1.414.750

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2013-dez-28/avaliacao-precaria-indenizacao-nao-usada-definitiva/>