

# TRIBUNAL DE AVALIAÇÕES NA DESAPROPRIAÇÃO

TELMO CANDIOTA DA ROSA FILHO  
Procurador do Estado do Rio Grande do Sul  
Professor de Direito Administrativo na  
FAPCCA

Ponto fundamental na desapropriação é o de fixar o 'quantum' indenizatório, valor necessariamente 'justo', segundo o art. 153, § 22 da Constituição Federal.

A avaliação requer conhecimentos especializados, devendo o juiz louvar-se numa opinião de profissional de área científica diversa da sua. O perito deverá ser profissional qualificado, engenheiro, arquiteto ou engenheiro-agrônomo, de acordo com a Lei N.º 5.194, de 24/12/66, art. 7.º, letra 'c'.

Embora se faculte ao julgador rejeitar o laudo, formando sua convicção com "outros elementos ou fatos provados nos autos" (Código de Processo Civil, art. 436), vê-se ele, no particular, limitado por sua formação na área jurídica, não dispondo de um instrumental científico ou de conhecimentos indispensáveis à fixação de um valor justo ao bem objeto de expropriação.

Nesse quadro do direito positivo pátrio, pela brecha da especialização, tem-se introduzido muita distorção avaliatória, ficando a sentença longe do ideal colimado na Lei Maior. Nota-se, na prática judiciária, uma tendência dos assistentes técnicos a 'advogarem' a causa da parte que os indica. O perito, em geral, é visto como o ensejador do meio-termo, da síntese, o solucionador do impasse.

Poderá um técnico, sozinho, avaliar bem, pairar acima das pressões das partes, somar conhecimentos amplos diante da variedade dos problemas apresentados, tais como diferentes qualidades de solo, culturas, zonas de características diversas, influências ambientais, história do bem a desapropriar, fatores especiais de valorização ou desvalorização, como o tratar-se de um prédio histórico ou depreciado pelo tempo?

Às vezes o adiantamento de honorários ao perito é de valor insignificante ou insuficiente para o emprego de uma equipe ou material sofisticado nos trabalhos de avaliação. O desapropriado, quando não é pobre, contrata um escritório especializado, que dispõe da mais moderna tecnologia e a oferece ao perito e, seguidamente, ao próprio assistente técnico do Poder Público. Busca-se um ambiente de cordialidade, estimulado pela meta comum de honorários proporcionais ao valor do bem. Quanto maior esse, dentro de critérios razoáveis, melhor para os 'experts'. Chega-se a um laudo conjunto, em realidade apenas assinado pelo perito e o assistente do au-

tor, tendo-o feito o do réu. Casos há, mais graves, onde o perito entra em entendimentos com o expropriado ou seu assistente técnico, atribuindo esse ao bem valor elevadíssimo e aquele um preço apenas elevado, mas que contrastado com os números muito menores encontrados pelo assessor do expropriante, talvez os justos, se afigura como o meio-termo, o fruto de uma análise ponderada, eqüidistante do passionalismo de autor e réu.

Se a experiência vem demonstrando a insuficiência de nosso sistema legal, na matéria, urge procurar solução, indicando novo rumo para o legislador. Tem havido casos, em segunda instância, em que os desembargadores fulminam a sentença, afastam o laudo e se vêem forçados a fazer cálculos, a procurar nos autos documentos com o preço de transações em áreas próximas à desaproprianda, buscando pelo bom senso suprir as lacunas criadas pelo mau comportamento dos técnicos. Assim mesmo, sujeitam-se os magistrados a consultar fontes adulteradas, falsas, pois é sabido que certas transações são simuladas quando se desencadeia uma desapropriação, preparando o terreno para futuras aplicações distorcidas do método pretensamente comparativo.

Avaliar é tarefa de especialista e não do juiz. Esse deve zelar para evitar desvios. Se a 'opinio communis omnium' diz que tal área vale cem, nenhuma fórmula matemática poderá convencer o julgador de que seu valor é mil. A ciência deve correr rente aos fatos, à realidade. Há limites que o bom senso deve estabelecer. Por isso o poder conferido ao juiz pelo art. 436 do CPC.

O caminho da indicação ou nomeação de um perito e assistentes para cada caso concreto atomiza a busca de soluções, tira-lhe a solidez. Tome-se como parâmetro o chamado controle externo, em Direito Administrativo, onde o Poder Legislativo julga as contas do Executivo através de um Tribunal criado especificamente para tanto. Seria desejável a criação de um órgão próprio para as avaliações, marcado pela presunção de legitimidade dos atos dos administradores, com uma parcela de poder delegado, com uma imagem pública de respeitabilidade, levando o Judiciário a se socorrer dele serenamente, sem qualquer suspeita. A desapropriação deixaria de aparecer como uma incógnita, desapareceria a angústia das partes ante as eternas indagações: "Quem será o perito? O que farão os assistentes? Quem vencerá a luta?"

Sistema semelhante ao brasileiro era o adotado na Argentina, através da Lei n.º 189, de 1866. Com a nova lei das desapropriações, de n.º 13.264, foi o mesmo abandonado, criando-se um Tribunal de Avaliações. Trata-se de um colegiado composto de cinco representantes de organismos fiscais do Estado e cinco de entidades particulares, todos escolhidos mediante critério rigoroso. Cada parte pode indicar um representante, que atuará com direito a voto. Faz-se um trabalho preparatório que é submetido aos representantes de partes. Estes opinam, podem acrescentar elemen-

tos à perícia prévia que submeteram à Corte, reunindo-se a mesma para elaborar um laudo final e submetê-lo a votação. Pode o juiz, fundamentadamente e em casos excepcionais, afastar-se do mesmo.

A experiência do Tribunal de Avaliações tem sido exitosa. Notícias o professor DANTE GUERREIRO que em geral a margem de discordância dos membros é ínfima, sendo comum os provenientes da Administração Pública votarem com o representante do expropriado e os membros particulares se inclinarem pelo ponto de vista do representante do autor. Na maior parte dos casos o valor final da indenização é obtido por votação unânime, acatando-o simplesmente a justiça. Sugere ainda esse autor seja dito Tribunal integrado por um defensor de ofício, profissional especializado, para representar desapropriados pobres ou que morem em lugares distantes e não tenham meios para se deslocar até o lugar do julgamento. Essas posições são apresentadas num Curso Avançado de Avaliação proferido pelo professor mencionado na Argentina.

Dada a relevância econômica do problema das desapropriações e os graves defeitos que a legislação brasileira traz na matéria, seria interessante a formação de um grupo de estudos para introduzir modificação saudável como essa do modelo argentino ao criar-se um Tribunal de Avaliações. As mudanças deveriam ser introduzidas na Lei das Desapropriações, cujo anteprojeto vem recebendo sugestões em nosso país. Tratando-se de uma república federativa, cada Estado-membro deveria ser dotado de um Tribunal.

Porto Alegre, 1.º de outubro de 1982