**AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.431.763 - RS (2019/0015909-0)**

| | | |
|---|---|---|
| **RELATOR** | **:** | **MINISTRO REYNALDO SOARES DA FONSECA** |
| AGRAVANTE | : | L B G |
| AGRAVANTE | : | L S B |
| AGRAVANTE | : | L S B |
| AGRAVANTE | : | P B B |
| ADVOGADOS | : | LEONARDO ROMERO DE LIMA E OUTRO(S) - RS049172<br>FABIANO GODOLPHIM NEME - RS057714 |
| AGRAVADO | : | MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL |

**DECISÃO**

Agrava-se de decisão que negou seguimento ao recurso especial, fundamentado no art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

> *APELAÇÃO CRIMINAL. SEQÜESTRO DE BENS. ESPECIALIZAÇÃO DA HIPOTECA LEGAL. AVALIAÇÃO DOS BENS SEQÜESTRADOS. PERITO NOMEADO. LAUDOS PARTICULARES. PREVALÊNCIA DO PRIMEIRO.*
>
> *1. Embora o Perito assuma o fato de que as mensurações fiscais foram o ponto de partida para o dimensionamento, isso, por si só, não invalida as suas conclusões, de vez que indicou, expressamente, que calculou, conjuntamente, outras variáveis, especialmente a comparação com outras unidades similares e o custo de reposição, o que se deu a partir de visita à parte externa das unidades.*
>
> *Ainda que os apelantes tenham, na instrução do expediente, apresentado laudos de avaliação diversos, realizados por corretores de imóveis, não possuem estes o condão de desqualificar as conclusões do perito nomeado, máxime porque somente este profissional identificou o real estado dos imóveis e todo o custo que o futuro adquirente terá para poder dispor comercialmente desses bens.*
>
> *2. O ônus de demonstrar a impropriedade da prova técnica feita no juízo era dos apelantes, não servindo para tanto a juntada de declarações feitas por corretores de imóveis, em caráter privado, que não levaram em consideração o estado real das unidades avaliadas e preponderantemente consideram o interesse comercial daqueles que o procuram. A ausência desta prova não*

> *permite alterar a realidade fática, cujo contexto demonstra que os valores informados pelo perito se aproximam daqueles praticados pelo mercado desde que se considere, modo paralelo, o estado em que se encontram as unidades avaliadas. A realçar que as diferenças apuradas não são expressivas, salvo quanto à unidade fabril, cuja possível depreciação pelo desuso é maisacentuada, circunstância considerada pelo perito e não excepcionada pelos parcos documentos trazidos a exame pelos apelantes.*
>
> *APELO IMPROVIDO.* (e-STJ fls. 314/315)

A defesa aponta a violação dos arts. 619 e 620 do Código de Processo Penal alegando, em síntese, que o acórdão recorrido foi omisso em relação à existência de impugnação, no recurso de apelação, à nomeação do Auditor Fiscal Estadual para o cargo de perito avaliador e a existência de diversos detalhes constantes dos laudos de avaliação juntados pela defesa e que levariam à conclusão diversa do acórdão recorrido.

Contrarrazões às e-STJ fls. 362/365.

Manifestação do Ministério Público Federal pelo não provimento do recurso às e-STJ fls. 407/409.

É o relatório. Decido.

A irresignação não merece prosperar.

Anota-se que não procede a alegação da defesa de ofensa ao art. 619 do CPP, porquanto o magistrado deve apresentar as razões que o levaram a decidir desta ou daquela maneira, apontando fatos, provas, jurisprudência, aspectos inerentes ao tema e a legislação que entender aplicável ao caso; porém não está obrigado a se pronunciar, ponto a ponto, sobre todas as teses elencadas pelas partes, desde que haja encontrado razões suficientes para decidir (*ut*, AgRg nos EDcl no AREsp n. 1.127.961/SP, Rel. Ministro SEBASTIÃO REIS JÚNIOR, Sexta Turma, DJe 8/3/2018).

*In casu*, a instância de origem, se pronunciou com clareza sobre as questões apontadas pelo recorrente neste recurso. Confira-se:

*Em verdade, não se conformam os apelantes com as avaliações feitas pelo juízo, que nomeou para o mister Auditor Fiscal da Fazenda Estadual, o qual, depois de compromissado, dimensionou os valores atribuídos aos imóveis no laudo das fls. 16/18. Nesse documento, entretanto, o expert consignou, expressamente, que usou os valores usados para fins de cálculo do ITCD como referência, tendo, em seguida, relatado que o valor final foi obtido através de métodos comparativos de mercado e de custo de reposição, com vistoria externa.*

***Muito embora não fosse recomendável a nomeação de Auditor Fiscal do Estado num expediente onde avaliados bens seqüestrados para suportar executivo fiscal do mesmo ente público, essa circunstância se encontra superada diante da ausência de impugnação*** *específica à nomeação concretizada no juízo pelos requeridos.*

***De qualquer modo, o perito, embora assuma o fato de que as mensurações fiscais foram o ponto de partida para o dimensionamento, isso, por si só, não invalida as suas conclusões****, de vez que indicou, expressamente, que calculou, conjuntamente, outras variáveis, especialmente a comparação com outras unidades similares e o custo de reposição, o que se deu a partir de visita à parte externa das Unidades.*

***Ainda que os apelantes tenham, na instrução do expediente, apresentado laudos de avaliação diversos, realizados por corretores de imóveis, não possuem estes o condão de desqualificar as conclusões do perito nomeado****, máxime porque somente este profissional identificou o real estado dos imóveis e todo o custo que o futuro adquirente terá para poder dispor comercialmente desses bens.*

*Por outro lado, o anúncio de internet de imóveis similares não considerou, em verdade, a condição em que se encontram as unidades, circunstância que só foi aferida pelo perito. E o custo de reposição é essencial para a definição de preço de mercado.*

*O ônus de demonstrar a impropriedade da prova técnica feita no juízo era dos apelantes, não servindo para tanto a juntada de declarações feitas por corretores de imóveis, em caráter privado, que não levaram em consideração o estado real das unidades avaliadas e preponderantemente consideram o interesse comercial daqueles que o procuram. Nenhum Corretor de Imóveis, em verdade, pode depreciar o imóvel que pretende negociar, não considerando, no caso, o momento evidentemente recessivo que vive esse nicho de investimentos.*

*E a ausência desta prova não permite alterar a realidade fática,*

> *cujo contexto demonstra que os valores informados pelo perito se aproximam daqueles praticados pelo mercado desde que se considere, modo paralelo, o estado em que se encontram as unidades avaliadas.* (e-STJ fls. 317/318)

Ressalta-se que *omissão no julgado e entendimento contrário ao interesse da parte são conceitos que não se confundem* (EDcl nos EDcl no AgRg no REsp n. 1.129.183/DF, Rel. Min. HUMBERTO MARTINS, Segunda Turma, DJe de 28/8/2012).

Diante do exposto, com fundamento no art. 932, VIII, do CPC, c/c o art. 253, parágrafo único, II, "b", parte final, do RISTJ, **conheço do agravo para negar provimento** ao recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 08 de abril de 2019.

Ministro REYNALDO SOARES DA FONSECA
Relator