



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Número Único: 1001213-80.2019.8.11.0000

Classe: AGRAVO DE INSTRUMENTO (202)

Assunto: [Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens, Efeito Suspensivo / Impugnação / Embargos à Execução]

Relator: Des(a). SEBASTIAO BARBOSA FARIAS

Turma Julgadora: [DES(A). SEBASTIAO BARBOSA FARIAS, DES(A). CLARICE CLAUDINO DA SILVA, DES(A). JOAO FERREIRA FILHO, DES(A). MARIA HELENA GARGAGLIONE POVOAS, DES(A). MARILSEN ANDRADE ADDARIO, DES(A). NILZA MARIA POSSAS DE CARVALHO, DES(A). SEBASTIAO DE MORAES FILHO, DES(A). SERLY MARCONDES ALVES]

Parte(s):

[MARCIONE PEREIRA DOS SANTOS - CPF: 555.809.639-04 (ADVOGADO), CASEMIRO ALVAREZ FILHO - CPF: 005.374.899-91 (AGRAVANTE), JUREMA AUXILIADORA SENHORANO LOPES - CPF: 095.266.410-00 (AGRAVADO), LUCIANO LOPES FLECK - CPF: 658.444.830-49 (AGRAVADO), CASEMIRO ALVAREZ NETO - CPF: 775.154.639-53 (PROCURADOR), ESPÓLIO DE CASEMIRO ALVAREZ FILHO (AGRAVANTE), CASEMIRO ALVAREZ NETO - CPF: 775.154.639-53 (REPRESENTANTE/NOTICIANTE), MARCO AURELIO DE MARTINS E PINHEIRO - CPF: 038.724.081-00 (ADVOGADO)]

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em

epígrafe, a PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). SEBASTIAO BARBOSA FARIAS, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: **POR UNANIMIDADE, PROVEU O RECURSO.**

E M E N T A

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO – HOMOLOGAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO – NOMEAÇÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS, SEM APRESENTAÇÃO PRÉVIA DO SEU CURRÍCULO – FASE DE VERIFICAÇÃO DAS QUALIFICAÇÕES SUPRIMIDA - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA- REGRAS DA ABNT – NECESSIDADE DE PERITO ESPECIALIZADO – DETERMINAÇÃO DE REALIZAÇÃO DE NOVA PERÍCIA POR ENGENHEIRO AGRÔNOMO - NULIDADE DA DECISÃO QUE NOMEOU PERITO E HOMOLOGOU O LAUDO – RECURSO PREJUDICADO.

Prestigiando a segurança, e minimizando os riscos de prejuízos às partes e ao resultado útil do processo, a Lei nº 13.105/2015 é incisiva ao dispor que para o cargo de perito só pode ser nomeado o profissional que for especializado na área de conhecimento do objeto da perícia. Ciente de sua nomeação, o expert deverá, em cinco dias, apresentar seu currículo com comprovação de

especialização quanto ao objeto da perícia (art. 465, § 2º, II, CPC), devendo ser substituído se “faltar-lhe conhecimento técnico ou científico” (art. 468, I, CPC).

Suprimida a fase de verificação das qualificações do perito nomeado, e, verificado a falta de conhecimento técnico ou científico do perito nomeado, deve-se determinar a nomeação de novo perito, desta vez, engenheiro agrônomo, para elaboração do laudo de avaliação mercadológica dos imóveis rurais, seguindo as regras da ABNT.

R E L A T Ó R I O

Recurso de Agravo de Instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por **ESPÓLIO DE CASEMIRO ALVAREZ FILHO**, contra decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Barra do Garças/MT, que, nos autos da Execução de Obrigação de Fazer n. 10100-29.2017.811.0004 cód. 255798, não acolheu a impugnação à avaliação realizada e homologou o valor constante na perícia.

Relata o agravante que foi nomeado o perito, Sr Carlos Alberto Bezerra Barros para realização de uma nova perícia; determinou o magistrado “a quo” que fosse depositado o valor dos

honorários periciais para que fosse dado início aos trabalhos, com a designação de data para realização da avaliação e a intimação das partes para o devido acompanhamento.

Sobreveio manifestação do perito informando que não poderia realizar o laudo, por problemas de saúde, conforme se vê da petição datada de 03/05/2.017, entretanto, após cinco dias, em 08/05/2.017 o mesmo perito protocola petição, pedindo desconsideração do último comunicado e informa que realizou o laudo de vistoria, procedendo a juntada do seu laudo de avaliação.

Todavia, nenhuma das partes foi intimada para acompanhamento, sendo que o agravante foi surpreendido com atribuição do valor de R\$ 2.456,33 o hectare.

É contra esse laudo que agravante apresentou impugnação alegando: I) nulidade por ausência de intimação; e II) quanto ao erro de avaliação; iii)

No que tange ao primeiro ponto, defende que o CPC prevê expressamente a necessidade de intimação das partes a respeito do início da realização da prova pericial, nos termos do artigo 474. O fato se justifica a fim de se evitar a feitura de provas

periciais de caráter sigiloso, desprovidas de participação das partes da relação processual. Traz julgado do STJ e deste eg. Tribunal de Justiça quanto a nulidade de perícia produzida sem intimação das partes.

Assevera que: "Ao determinar escopo de evitar que o laudo pericial resulte exclusivamente do perito do Juízo. Há a clara intenção de permitir que as partes, por seus assistentes técnicos, possam acompanhar a produção da prova, até para que possam contraditar com maior segurança as conclusões do expert (fls. 313)". (id. 6005760, pág. 16).

No que tange ao segundo ponto, defende que houve inobservância da NBR 14653-3; explica que o agravante apresentou laudo realizado por avaliador contratado e encontro valor do hectare na área penhora em R\$ 5.780, totalizando R\$ 25.189.330,16, entretanto, o "expert" do juízo atribuiu a mesma área o valor médio de R\$ 2.456,33, uma diferença de R\$ 15.000.000,00.

Afirma que na elaboração de um laudo de avaliação de imóvel rural se exige a NBR 14653-3, devendo constar a classificação do imóvel rural, para aferição do seu preço, quanto aos recursos naturais, em especial, os florestais e hídricos, o que

foi completamente desconsiderado pelo perito.

Explica que a NBR 14653-3 exige, que eventual avaliação de imóvel rural, para que possa atender os requisitos técnicos necessários, efetue uma completa caracterização da região onde o mesmo está inserido, abordando os aspectos físicos do terreno, bem como, aspectos ligados à infra-estrutura pública e fundiária, bem como que para estimativa de valor de mercado, a NBR 14653-3, exige do perito, que proceda minucioso levantamento de dados, o qual se constitui na base do processo avaliatório, com indicação clara e precisa das fontes, orçamento das construções e indicação se se trata de avaliação para pagamento à vista ou à prazo.

No que tange a inegável vocação pastoril, o perito não indica o custo da sua formação, decorrente da sua diminuição da capacidade.

Concluiu que “a referida avaliação não respeitou os critérios necessários que norteiam o ato, incorrendo o Sr. Avaliador em erro, ensejando a necessidade de nova avaliação, o que foi indeferido pela decisão agravada”. Invoca o artigo 873, I, do CPC.

Prosseguindo, ainda sobre avaliação, defende a discrepância de valores, entre a avaliação judicial e extrajudicial, devendo ser aplicado o artigo 873, III, do CPC, para que o bem seja oferecido pelo seu valor de mercado.

Requer, em julgamento monocrático o provimento do recurso, anulando-se a decisão gravada, em face da ausência de intimação das partes para realização do ato; alternatively, a concessão do efeito suspensivo alegando, em breve síntese, para se evitar a perpetuação do flagrante ilícito durante o processo e os atos expropriatórios de adjudicação serão iniciados.

No mérito requer o provimento do recurso para o fim de declarar a nulidade da perícia de avaliação, determinando a produção de novo laudo, com a devida intimação das partes; alternatively, que seja determinada nova avaliação dos bens imóveis.

A liminar foi deferida (id. 6044308).

Foi apresentada contraminuta (id. 6241930) pelo desprovimento do recurso, condenando a parte agravada em litigância de má-fé, aplicando-se a multa estatuída no §2º do

artigo 77 do CPC, por infringir o inciso IV e VI do mesmo artigo, além de majorar os honorários advocatícios.

Foram prestadas informações (id. 6758303).

Na decisão de id. 7011020, determinei a suspensão da tramitação do processo.

É o relatório.

V O T O R E L A T O R

Conforme relatado, o presente recurso é contra decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Barra do Garças/MT, que, nos autos da Execução de Obrigação de Fazer n. 10100-29.2017.811.0004, cód. 255798, não acolheu a impugnação à avaliação realizada e homologou o valor constante na perícia.

Em síntese são duas as teses recursais:

i) Nulidade da avaliação por ausência de intimação das partes, da data da realização; e ii) Erro na avaliação.

Quanto à primeira tese, o agravante defende ofensa ao artigo 474 do CPC, que determina a ciência das partes da data e local designado para ter início da prova.

Aduz que o juiz “a quo” já havia determinado que se procedesse à intimação das partes; que indicou assistente para o ato; e que o acompanhamento, desde o primeiro momento das tarefas técnicas desenvolvidas pelo Perito, confere ampla transparência e lisura ao processo e permite a produção de laudo pericial que retrate os fatos da forma mais fidedigna possível, a fim de dar suporte adequado ao magistrado, no exercício da atividade jurisdicional.

Assevera que houve prejuízo na realização da perícia, sem a sua intimação, posto que foi cerceado seu direito de acompanhar a produção da prova e contraditar com maior segurança as conclusões do expert.

Pois bem.

Registro de antemão que há nulidade a ser reconhecida nos autos, **pelas razões que passo a expor.**

O avaliador, o Sr. Carlos Alberto Bezerra Barros foi nomeado pelo juízo “a quo” aos 03 de novembro de 2.016, em face das impugnações apresentadas pelas partes quanto ao valor de avaliação apresentado por Oficial de Justiça.

Entretanto, após a nomeação e intimado o perito, não foi apresentado por ele o currículo, para que as partes pudessem analisar e impugnar tempestivamente, se fosse o caso, suas especializações para o mister.

De duas uma, ou o juiz incorreu em “error in procedendo”, ao suprimir a fase de apresentação de currículo ou a inércia do próprio nomeado (de apresentação do currículo ou recusa) cerceou o direito das partes em impugnar suas especialidades.

Digo isso porque, prestigiando a segurança, e minimizando os riscos de prejuízos às partes e ao resultado útil do

processo, o Novo Código de Processo Civil é incisivo ao dispor que para o cargo de perito só pode ser nomeado o profissional que for especializado na área de conhecimento do objeto da perícia.

Com efeito, o artigo 465 do Código de Processo Civil é expresso quando impõe ao juiz o dever de nomear apenas “perito especializado no objeto da perícia”. Destarte, ciente de sua nomeação, o expert deverá, em cinco dias, apresentar seu currículo com comprovação de especialização quanto ao objeto da perícia (art. 465, § 2º, II, CPC), devendo ser substituído se “faltar-lhe conhecimento técnico ou científico” (art. 468, I, CPC).

No caso dos autos, há necessidade de parecer técnico de avaliação mercadológica do real valor de mercado das áreas, de 4.024ha. Desmembrados de várias matrículas e duas áreas de posse, tratando-se, pois, de análises complexas.

Com o devido respeito ao trabalho desenvolvido pelo Corretor de Imóvel, compartilho do entendimento de que a questão envolve avaliação técnica especializada, passível de realização, exclusivamente, por engenheiro ou arquiteto. Sequer tecnólogo. Assim determina o art. 7º, c, da Lei nº 5.194/66, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo:

“Art. 7º As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em:

(...)

c) estudo, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres (gm) e divulgação técnica; engenharia e da arquitetura é que possui formação técnica específica para realizar o trabalho em apreço.”

Embora tenha conhecimento de que a Resolução n. 1.066/2.007 da COFESI, autorize a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, tem-se que, o Corretor de Imóveis, sem a devida inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, só pode opinar quanto à comercialização imobiliária, nos termos do artigo 1º, § único da Resolução mencionada e artigo 3º, in fine, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 e não elaborar pareceres complexos, utilizando-se das regras da ABNT.

Inclusive é essa a interpretação dos “considerandos” da referida resolução. Veja:

“CONSIDERANDO o disposto no art. 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária;

CONSIDERANDO o disposto no art. 39, VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), que impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

CONSIDERANDO a normatização, pela ABNT, dos procedimentos gerais na avaliação de bens, através da norma NBR 14653- 1, e das avaliações de imóveis urbanos e rurais através das normas NBR 14653-2 e NBR 14653-3, respectivamente;

CONSIDERANDO que as grades curriculares dos cursos de avaliação de imóveis e superiores em gestão imobiliária incluem disciplinas em que são ministrados os conhecimentos necessários à elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;”

Voltando-se ao caso dos autos, além de não ter sido apresentado o currículo. Previamente. pelo Corretor de Imóveis, com suas qualificações para devida análise pelas partes, o

nomeado, primeiramente, informou nos autos sua impossibilidade de fazê-lo, (por problemas de saúde); contudo, poucos dias depois pediu a desconsideração e juntou o laudo, sem qualquer formalidade.

Destarte, ou o perito deveria ter apresentado seu currículo ou deveria escusar-se, se não especializado, o que não aconteceu, pois, foi suprimida a fase.

Sobre o assunto, e ressaltando que o perito tem o dever de se escusar quando não for especializado, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu pela reabertura da fase instrutória para que fosse nomeado novo perito especialista, in verbis:

“Processo civil. Previdência privada. Fundação SISTEL. Alegado esvaziamento das reservas de contingência e das reservas especiais do Plano PBS. Hipótese em que se alega que tais reservas foram rateadas e indevidamente utilizadas para distribuição, em dinheiro, de benefícios aos participantes do Plano PBS que optassem por migrar para o Plano Visão. Consequente necessidade de se promover substancial aumento das contribuições dos que não fizeram a migração de planos, a fim de repor o equilíbrio atuarial. Matéria de prova. Determinação de

perícia. Confirmação, pelo perito, de seu desconhecimento acerca das técnicas necessárias para promover cálculo atuarial. Questão reputada meramente acessória pelo Tribunal. Reforma do acórdão recorrido. Devolução dos autos à origem para complementação da perícia. - Na hipótese em que o próprio perito confirma seu desconhecimento acerca das técnicas necessárias à realização de cálculos de avaliação atuarial, **e considerando-se que a questão assume grande importância para a decisão da lide, torna-se necessária a nomeação de profissional especializado nessa área do conhecimento, para que complemente o laudo pericial entregue.** - A ausência de impugnação tempestiva da nomeação do perito pelo autor deve ser relativizada em determinadas circunstâncias. Não é possível exigir das partes que sempre saibam, de antemão, quais são exatamente as qualificações técnicas e o alcance dos conhecimentos do perito nomeado. - É dever do próprio perito escusar-se, de ofício, do encargo que lhe foi atribuído, na hipótese em que seu conhecimento técnico não seja suficiente para realizar o trabalho pericial de forma completa e **confiável.** Recurso conhecido e provido para o fim de determinar a reabertura da fase instrutória com a nomeação de novo perito especializado em cálculos atuariais.” (STJ - REsp: 957347 DF 2007/0125813-4,

Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 23/03/2010, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/04/2010) (destaquei)

Nessa senda, não identifico outra solução senão determinar, a realização de nova perícia, desta vez a cargo de engenheiro agrônomo, tendo em vista que o despacho de nomeação e a homologação do laudo, incorreram em “error in procedendo” e cerceamento de defesa.

Ante todo exposto, **REVOGO**, a decisão que nomeou o perito Carlos Alberto Bezerra Barros e decisão, na parte que homologa o laudo por ele apresentado, determinando a realização de nova perícia, de parecer técnico de avaliação mercadológica, desta vez a cargo de engenheiro agrônomo, a ser nomeado.

Prejudicado o recurso.

É como voto.

Data da sessão: Cuiabá-MT, 25/06/2019