



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0051.13.000540-1/001 **Númeraço** 0005401-
Relator: Des.(a) Carlos Roberto de Faria
Relator do Acordão: Des.(a) Carlos Roberto de Faria
Data do Julgamento: 14/09/2018
Data da Publicação: 01/10/2018

EMENTA: RECURSO DE APELAÇÃO - AÇÃO ORDINÁRIA - AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL - PERÍCIA REALIZADA POR CORRETOR DE IMÓVEIS - AUSÊNCIA DE NÍVEL UNIVERSITÁRIO E INSCRIÇÃO NO ÓRGÃO DE CLASSE COMPETENTE - AUSÊNCIA DE CAPACIDADE TÉCNICA NECESSÁRIA - NULIDADE DA PERÍCIA - SENTENÇA CASSADA - RECURSO PROVIDO.

- A perícia judicial deve ser realizada por profissional que preencha os requisitos constantes no §1º do art. 145 do CPC de 1973, ou seja, profissional de nível universitário, devidamente inscrito no órgão de classe competente. Em se tratando de avaliação de bens imóveis, como dita a NBR 14653-1, da ABNT, que dispõe acerca dos procedimentos gerais para a "avaliação de bens", o órgão de classe competente é o CREA, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0051.13.000540-1/001 - COMARCA DE BAMBUÍ - APELANTE(S): ESTADO DE MINAS GERAIS - APELADO(A)(S): GALENO ANDRADE FILHO, GUILHERME DE ANDRADE, NILZA TORRES DE ANDRADE SARAIVA E OUTRO(A)(S), RÚBIO DE ANDRADE, ELIANA TORRES DE ANDRADE CARDOSO, LEONARDO DE ANDRADE

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. CARLOS ROBERTO DE FARIA



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

RELATOR.

DES. CARLOS ROBERTO DE FARIA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação ajuizado pelo Estado de Minas Gerais, nos autos da ação anulatória de débito fiscal que Nilza Torres de Andrade Saraiva e outros movem em seu desfavor, demonstrando inconformismo perante a sentença proferida às fls. 673/677, integrada à fl. 685, que julgou procedente o pedido, "para declarar os valores dos imóveis rurais pertencentes ao espólio de GALENO ANDRADE, em maio de 2012, nos seguintes valores: Fazenda Jaguará R\$2.611.899,61; Fazenda São Vicente R\$5.787.084,29 e Fazenda Cambuí R\$8.913.599,27, no total de R\$17.312.583,17, sobre o qual incidirá o tributo ITCD e, caso o Requerido tenha feito lançamento do tributo com base em outro valor FICA DECLARADO sem nenhum efeito o então lançamento, devendo, pois, ser retificado o lançamento para adequar o cálculo sobre o quanto declarado nesta decisão".

Condenou o requerido ao pagamento dos honorários advocatícios, que fixou com base no art. 85, §3º, III, do CPC, em 8% sobre o valor declarado dos bens do espólio de Galeno Andrade. Fixou custas por conta do requerido, observada a isenção.

Para fundamentar a pretensão de reforma da decisão, pede o recorrente, inicialmente, que seja conhecido do agravo retido interposto às fls. 581/584. Suscita nulidade decorrente da "falta de intimação para a audiência de oitiva da testemunha na comarca de Divinópolis" e da "falta de intimação para alegações finais". Diz que a



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

sentença está fora do pedido. Pontua que não foram apreciados os argumentos da defesa. Suscita nulidade do trabalho pericial do juízo.

Segue dizendo que a avaliação dos bens atribuída pelos apelados ao espólio é bem inferior que o valor venal dos bens e os mesmos retificaram o valor no curso do processo tributário administrativo. Coloca que o trabalho realizado pelo perito contratado pelos autores não vincula o trabalho fiscal. Expõe que o trabalho pericial está incompleto e que o laudo pericial não pode servir como fundamento para isoladamente justificar a redução tão drástica do valor dos imóveis rurais periciados, "ou seja, a perícia não é esclarecedora, motivo pelo qual a sentença merece reforma para que seja considerado o valor da avaliação administrativa do bem e para manter o valor do ITCD questionado em sua integralidade".

Arremata ser possível concluir que "o trabalho fiscal é razoável e proporcional ao caso, sendo que o valor venal dos bens integrantes do Espólio, em especial os imóveis rurais objeto de avaliação nos autos, foram subavaliados pelos apelados no momento da declaração apresentada à SEF/MG e o valor alcançado pelo fisco corresponde ao valor venal dos bens e benfeitorias do espólio, conforme apurado por vistoria no local, consulta a corretores da região, notas fiscais e escrituras públicas, sendo, portanto, legítima a avaliação fiscal". Em conclusão, pugna pelo provimento do agravo retido por ocasião do julgamento da apelação, para reformar ou cassar a sentença.

Contrarrazões às fls. 721/730, pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

Considerando que a legislação processual que rege os recursos é aquela vigente na data da publicação da decisão judicial, registro que o feito deverá ser analisado segundo as disposições do Código de Processo Civil vigente.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Do Agravo Retido:

Inicialmente, o apelante pede que este tribunal conheça e julgue o agravo retido interposto às fls. 581/584, dando-lhe provimento.

Esclareço que não obstante o CPC vigente tenha extinguido a figura do agravo retido, o presente instrumento deve ser analisado. Isso porque quando o agravo retido foi interposto, agosto de 2015, sua previsão era expressa no CPC de 1973, tendo o agravante, ora apelante, cumprido o requisito constante do caput do art. 523 do CPC de 1973, qual seja, de que o Tribunal conheça do agravo, preliminarmente, por ocasião do julgamento da apelação.

Além disso, o §1º do art. 1.009 do CPC vigente, prevê que "As questões resolvidas na fase de conhecimento, se a decisão a seu respeito não comportar agravo de instrumento, não são cobertas pela preclusão e devem ser suscitadas em preliminar de apelação, eventualmente interposta contra a decisão final, ou nas contrarrazões", dando margem, assim, para o conhecimento da questão impugnada por agravo retido, que, a propósito, é levantada não só em sede preliminar como no corpo do recurso de apelação.

O agravo retido em questão foi proferido contra a decisão de fl. 579, que rejeitou a tese do Estado de Minas Gerais de nulidade do laudo pericial, nos seguintes termos:

"Não há razões para acolher o pedido de nulidade do laudo pericial formulado pelo ESTADO DE MINAS GERAIS (fls. 507/511) tendo em vista que a lei exige capacidade técnica para realização do trabalho, diferentemente da alegação de ausência de formação específica



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

suscitada pelo Requerido.

As demais teses, que envolvem a pertinência da perícia com a realidade dos imóveis avaliados, é matéria a ser julgada por ocasião da sentença.

Pelo exposto, REJEITO a tese de nulidade do laudo pericial, razão pela qual mantenho a perícia tal como efetuada."

O agravante afirma que a Lei nº 6.530/78 define as atribuições do corretor de imóveis, que não abrangem a qualificação para realização de perícias e elaboração de laudos. Sustenta que as "atribuições relacionadas a perícias sobre bens imóveis são reservadas aos engenheiros em suas diversas especialidade, a teor dos artigos 7º "c" e 13 da Lei nº 5.194/66 e do artigo 2º da Resolução 345/90 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia".

Argumenta que a perícia em processo de avaliação, "não se restringe a simples aferição de valor do imóvel segundo as condições do mercado imobiliário local, pois exige levantamento de dados e verificações técnicas especializadas que dependem, a rigor, da atuação de engenheiro comprovadamente habilitado". Assim, pede que seja declarada a nulidade do laudo pericial, por não ter o perito as qualificações exigidas por lei para a realização de perícia judicial.

Pois bem.

O CPC de 1973, vigente à época da produção da prova pericial, assim dispõe sobre a capacidade técnica necessária ao perito:

Art. 145. Quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico, o juiz será assistido por perito, segundo o disposto no art. 421.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

§ 1o Os peritos serão escolhidos entre profissionais de nível universitário, devidamente inscritos no órgão de classe competente, respeitado o disposto no Capítulo VI, seção VII, deste Código.

§ 2o Os peritos comprovarão sua especialidade na matéria sobre que deverão opinar, mediante certidão do órgão profissional em que estiverem inscritos.

§ 3o Nas localidades onde não houver profissionais qualificados que preencham os requisitos dos parágrafos anteriores, a indicação dos peritos será de livre escolha do juiz.

A prova pericial em questão foi produzida para que os bens imóveis, objeto de incidência do ITCD que está sendo discutido nos autos, fossem avaliados. Para tanto, o juízo de origem nomeou o "perito avaliador" Roberto da Silveira, Corretor de Imóveis.

A NBR 14653-1, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, dispõe acerca dos procedimentos gerais para a "avaliação de bens", dentre eles, imóveis rurais e urbanos (Disponível em: <http://bittarpericias.com.br/wp-content/uploads/2017/02/Avaliacao-Bens-Procedimentos-Gerias-NBR-14653-1.pdf>). O referido instrumento diz ser atribuição privativa dos profissionais inscritos no CREA a avaliação dos bens imóveis. Cumpre transcrever:

NOTA - A Resolução nº 218 do CONFEA fixa as atribuições profissionais do engenheiro, arquiteto e engenheiro agrônomo nas diversas modalidades e, conforme a Resolução nº 345 do CONFEA, 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, suas partes integrantes e pertences,



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam de atribuição dessas profissões.

Além disso, regulamenta os conceitos de perícia e parecer técnico:

3.34 parecer técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um 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.

Aplicando as premissas ao caso dos autos, coaduno com a tese levantada pelo apelante de que a perícia é inválida por não ter sido produzida por profissional competente nos termos do §1º do art. 145 do CPC, ou seja, profissional de nível universitário, devidamente inscrito no órgão de classe competente. Isso porque o CRECI, Conselho Regional de Corretores de Imóveis, não é o órgão de classe competente para fazer a avaliação dos bens imóveis.

Em se tratando de bens imóveis, como dita a norma regulamentadora acima citada, o órgão de classe competente é o CREA, Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais. É de se destacar que para a inscrição no CRECI não é exigida formação um curso universitário, mas apenas em curso técnico de transações imobiliárias, como podemos extrair do sítio eletrônico do CRECI/MG (http://www.crecimg.gov.br/CRECI_24_Horas/Titulo-Formul%C3%



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

A1rios/).

Diante do exposto, entende-se que a nomeação de corretor de imóveis para avaliação de bens imóveis rurais contraria o que dispõe o art. 145, §1º, do CPC, para fins de nomeação de peritos, seja porque não há comprovação de que o corretor indicado seja profissional de nível universitário, ou porque ele não está devidamente inscrito no órgão de classe competente para realização da perícia, qual seja, o CREA.

A jurisprudência mais recente vem adotando a mesma posição aqui exarada. Cumpre transcrever ementa da 4ª Câmara Cível deste Tribunal, na qual a Turma Julgadora, à unanimidade, reconheceu a nulidade do laudo pericial realizado por corretor de imóveis:

EMENTA: 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 - Apelação Cível 1.0534.09.016607-3/001, Relator(a): Des.(a) Renato Dresch , 4ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/04/0017, publicação da súmula em 04/05/2017)



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

O entendimento encontra respaldo em outros tribunais brasileiros, a citar o Tribunal de Justiça de Rondônia:

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.

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

O Tribunal de Justiça de São Paulo, em recente julgamento, também decidiu de igual maneira:



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

APELAÇÃO. Redistribuição pela Resolução OE nº 737/2016 e Portaria nº 02/2017 do TJ/SP. AÇÃO DE COBRANÇA. (1) PRELIMINAR: Reiteração de Agravo Retido, em que se se questiona a nomeação, como perito, de corretor de imóveis para avaliação técnica, dentre outros pontos, de questões de edificações e problemas construtivos. Impossibilidade, por não se

tratar de profissional tecnicamente habilitado para a análise exigida no caso. Atributos que são essenciais ao cumprimento do encargo. Ofensa ao art. 145, §§ 1º e 2º, CPC/1973. Anulação do processo de rigor, com determinação de devolução dos correlatos honorários, se levantados, devidamente atualizados. AGRAVO

RETIDO PROVIDO, com determinação, prejudicado o exame das demais insurgências. (TJSP - Apelação Cível 0013175-26.2008.8.26.0602, Relator(a): Des.(a) Beretta da Silveira, 31ª CÂMARA EXTRAORDINÁRIA DE DIREITO PRIVADO, julgamento em 25/07/2018, publicação da súmula em 25/07/2018)

Por todo o exposto, não deve prevalecer o laudo impugnado. É de se destacar que o fato de ter sido acompanhado por engenheiro agrônomo indicado pela parte requerente não tem o condão de validar o laudo, já que ausência a imparcialidade necessária à perícia oficial, sendo que o perito nomeado pelo juízo é quem deve atender às exigências técnicas legais para validade da perícia, e não o assistente técnico.

Por todo o exposto, ACOLHO O AGRAVO RETIDO. DOU PROVIMENTO AO RECURSO e casso a sentença de origem, determinando o retorno dos autos à vara de origem para que seja realizada nova avaliação, através de perito a ser nomeado entre profissional de nível universitário e com inscrição no CREA.

Custas recursais, ex lege.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. GILSON SOARES LEMES - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. TERESA CRISTINA DA CUNHA PEIXOTO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"