



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2018.0000376035

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, é agravado PERILLO GUIMARÃES DE MORAES.

ACORDAM, em 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAIA DA ROCHA (Presidente sem voto), ITAMAR GAINO E VIRGILIO DE OLIVEIRA JUNIOR.

São Paulo, 21 de maio de 2018.

SILVEIRA PAULILO

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000

Agravante: Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF

Agravado: Perillo Guimarães de Moraes

Comarca: São Paulo

Voto nº: 43978

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Nomeação de perito judicial. Ausência de qualificação para avaliação de imóvel. Necessidade de inscrição no CREA. Nomeação de corretora de imóveis. Não cabimento. Possui apenas atribuição de opinar. Artigo 7º da Lei 5.194/66 : “As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em: (...) c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;”. Agravo provido.

Cuida-se de agravo de instrumento respondido e bem processado, por meio do qual quer ver a agravante a reformada a r. decisão de primeiro grau que homologou o laudo pericial apresentado para avaliação do imóvel penhorado. Impugna o trabalho apresentado, diante da necessidade de ser o perito inscrito no órgão de classe – CREA. Defende a ausência de qualificação específica da perita nomeada pelo juízo.

É o relatório.

Ingressou a agravante com execução de título extrajudicial consubstanciado no contrato de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca celebrado entre as partes. Requerida a penhora do objeto do contrato, ora executado, necessário se fez a elaboração de laudo de avaliação.

O trabalho foi apresentado pela perita do juízo, Sra *Cláusia Santini Portalippi Oliveira*, inscrita no órgão de classe

Creci, que em que pese ser habilitada e cadastrada junto ao CNAJ – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, possui atribuição apenas para opinar nos casos de avaliação de imóveis.

A Lei 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, ao atribuir àquele profissional a atividade de “*exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”.

Por outro lado, forçoso notar dispor o artigo 7º da Lei 5.194/66 que: “*art. 7º - As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em: (...) c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;*”

Como se pode notar, a avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios e conhecimentos sobre fundações, estruturas e coberturas de imóveis, bem como características dos materiais que os envolvem.

Sendo assim, é imprescindível que a avaliação seja feita por profissional capacitado para tanto.

Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas de condomínio. Execução. Avaliação do imóvel penhorado por profissional corretor de imóveis. In admissibilidade. Ato que somente pode ser realizado por engenheiro civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo. Recurso improvido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 0010289-95.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2º TAC); Foro de São Bernardo do Campo - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2001; Data de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 08/02/2001)

Não se ignora que o CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS – COFECI saiu vencedor em ação judicial movida pelo CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – CONFEA e pelo INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE por meio da qual se pretendia anular a Resolução n. 957/2006 do COFECI, a qual permitia a feitura de avaliação por corretores de imóveis, objeto até de agravo regimental no STF (não conhecido) (cf. ARE 70.847 AgRg/DF). Mas a discussão está longe de chegar ao fim. A coisa julgada ocorreu “*inter partes*”, não vinculando qualquer outro órgão do Poder Judiciário, estadual ou federal; isto quer dizer que o CONFEA e o IBAPE não podem mais questionar a validade da Resolução citada, mais nada. Depois, com a devida vênia do respeitável julgado, ousa-se dele discordar porquanto não se pode estender o vocábulo “opinar”, da lei dos corretores, como autorizador para a avaliação nos termos da Lei n. 5.194/66. Uma Resolução classista não pode ofender uma Lei Federal.

Diante do exposto, pelo meu voto, é dado provimento ao recurso para que a avaliação seja feita por profissional de engenharia civil, arquiteto ou engenheiro agrônomo.

SILVEIRA PAULILO
Relator