



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0223.99.040587-8/001 **Númeraço** 0418848-
Relator: Des.(a) Alberto Henrique
Relator do Acordão: Des.(a) Alberto Henrique
Data do Julgamento: 11/08/2011
Data da Publicaçáo: 19/08/2011

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. PROFISSIONAL QUALIFICADO. ENGENHEIRO CIVIL. DECISÃO REFORMADA. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INOCORRÊNCIA. Não consta da competência do corretor imobiliário a realização de laudos periciais para avaliação do valor de imóveis, ao revés, tal atribuição compete aos profissionais engenheiros.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CV

Nº 1.0223.99.040587-8/001

COMARCA

DIVINÓPOLIS

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILLE DE NOTRE DAME

AGRAVADO(A)(S)

CARLOS ALBERTO DIAS DOS SANTOS

AGRAVANTE(S)

OTACÍLIO DIAS DOS SANTOS

AGRAVANTE(S)

JOSÉ MARIA DIAS DOS SANTOS



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

AGRAVANTE(S)

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em DAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 11 de agosto de 2011.

DES. ALBERTO HENRIQUE,

RELATOR.

DES. ALBERTO HENRIQUE (RELATOR)

Trata-se de Agravo de Instrumento, interposto por CARLOS ALBERTO DIAS DOS SANTOS e OUTRO, contra a r. decisão de fl. 56-TJ-TJ, proferida nos autos da Ação de Execução, movida pelo agravado, COMDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VILLE DE NOTRE DAME, em desfavor dos agravante, via da qual o MM. Juiz de primeira instância indeferiu o pedido de nomeação de um engenheiro civil para a avaliação do imóvel, sob o fundamento de que "a jurisprudência de nosso Tribunal já se firmou no sentido de que o corretor de imóveis possui condições de técnicas de exercer referido múnus".

Irresignados buscam os agravantes a reforma da decisão, argumentando, em síntese, que a avaliação de imóveis urbanos constitui atribuição exclusiva de engenheiro civil ou arquiteto, "conforme determina a Lei nº 5.194, de 24/12/1966, art. 7º, c".

Sustentam ser necessária a realização de uma avaliação justa do bem penhorado, para evitar enriquecimento sem causa de uma ou



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

outra parte.

Por essas razões, pediram a concessão do efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso.

O pedido de efeito suspensivo foi deferido pela decisão de fl. 72/73.

Contraminuta às fls. 81/85.

O MM. Juiz da causa prestou informações de fls. 79.

É o relatório.

VOTO

Conheço do recurso, presentes os seus pressupostos de admissibilidade.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que entendeu que a avaliação do imóvel poderia ser feita por corretor de imóveis. O agravante se insurge afirmando que a avaliação só pode ser realizada por engenheiro civil.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

O Código de Processo Civil dispõe:

"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.

§ 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".

Portanto, vê-se que os peritos devem comprovar a especialidade na matéria objeto da perícia. Assim, somente quando não houver profissional qualificado na localidade, é que poderá ser nomeado perito que não preencha as exigências legais.

No caso em tela, trata-se de perícia para fazer avaliação de imóvel no Município de Divinópolis/MG.

O perito nomeado pelo magistrado a quo exerce as funções de corretor de imóveis (fls.53), sendo que a Lei nº 6.530/78 define as



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

atribuições de referido profissional:

"Art.3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto a comercialização imobiliária."

Vê-se, pois, que não consta da competência do corretor imobiliário a realização de laudos periciais para avaliação do valor de imóveis. Ao revés, tal atribuição compete aos profissionais engenheiros, conforme dispõe a Resolução 345/90 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia:

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, 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 atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs."

Da mesma forma, a Lei nº 5.194/66 preconiza:



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

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;

(..)

Art. 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei."

Ressalte-se, ainda, que a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) editou a NBR 5676/1990 cujo ponto 1.2 possui a seguinte redação:

"1.2. Esta norma é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos avaliatórios de imóveis urbanos, de seus frutos e de direitos. A determinação do valor é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, em acordo com a Lei Federal nº 5.194 e com as resoluções nº 205 e nº 208, do CONFEA."

Portanto, a avaliação do imóvel em questão deve ser feita por engenheiro, devendo ser outro profissional nomeado.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

A doutrina ratifica esse entendimento:

"Com o devido respeito, segundo a L 5194/66, 7º, c, a função de avaliar imóveis é prerrogativa de engenheiro civil, arquiteto e engenheiro agrônomo. O corretor de imóveis não está habilitado para exercer a função de avaliador, privativa, por lei, dos profissionais inscritos no Conselho regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA). A avaliação de bens imóveis requer conhecimentos específicos em matemática financeira, estatística e domínio dos métodos avaliatórios, bem como conhecimento acerca de fundações, estruturas e coberturas de imóveis. Além disso, é necessário que o profissional domine os conhecimentos que envolvem as características próprias dos materiais empregados no imóvel avaliando, suas qualidades e finalidades, bem como o valor e quantidade do que foi empregado na construção. Em função de todos esses conhecimentos, saber classificá-los de acordo com as normas ditadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e também fixar a idade aparente do bem, em função do estado de conservação em que se encontra. Todas essas técnicas são específicas do conhecimento científico do profissional superior formado em engenharia ou arquitetura. (NERY JUNIOR, Nelson e NERY, Rosa Maria de Andrade in Código de Processo Civil Comentado e legislação extravagante, 9. ed - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006, p. 361).

Por fim, não prosperar a pretensão do agravado para que o agravante seja condenado por litigância de má-fé.

In casu, não se vislumbra nenhuma das hipóteses previstas no art. 17 do CPC, sendo certo que para que a parte seja condenada por litigância de má-fé faz imprescindível a presença de três requisitos, a saber, que a conduta da parte se enquadre em uma das hipóteses



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

taxativamente previstas no art. 17 do CPC; que à parte tenha sido oferecida oportunidade de defesa e que de sua conduta resulte prejuízo processual à parte adversa.

Considerando que nenhum destes requisitos se faz presentes, não há falar em condenação da agravante por litigância de má-fé.

Com tais considerações, DOU PROVIMENTO ao recurso para determinar que a avaliação do imóvel seja feita por engenheiro civil.

Custas ex lege.

É como voto.

DES. LUIZ CARLOS GOMES DA MATA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. NICOLAU MASELLI (PRESIDENTE) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. NICOLAU MASELLI - SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO"