**Legenda: Eng J Fernando B Miranda CREA PA 4923/D**

* **Preto – texto original do Teori Zavascki**
* **Vermelho negrito e sublinhado– partes do texto original onde quero chamar a atenção.**
* ***Preto letras maiúsculas, sublinhado e iluminado em verde* – meus comentários – CPC/15 “in fine”.**

**Parte do texto do relator Teori Zavascki:**

**REsp n. 779.196/RS, Rel. Ministro Teori Albino Zavascki, DJe de 09/09/*2009***

De início, a Lei n° 5.194⁄66, que regula o exercício das proﬁssões de engenheiros, arquitetos e agrônomos prevê, em seu artigo 7°, alínea c, de forma genérica, atribuição para a realização de estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica. ***Ora, trata-se de artigo totalmente genérico, sem qualquer especificação, carente de interpretação pelo aplicador da norma.***

***Essa interpretação, por certo, não pode ser literal,*** baseada na letra fria da lei, mas sim uma interpretação teleológica, em conjunto com outros sistemas do ordenamento jurídico pátrio. Aliás, se interpretarmos friamente a lei, chegaríamos à conclusão que compete aos engenheiros, agrônomos e arquitetos a realização de perícias em quaisquer áreas, já que o artigo acima citado não faz qualquer especificação. ***A interpretação literal é burra, cega e, portanto, não condizente com a aplicação da Justiça.***

Também a título de exemplo, o mesmo artigo 7°, alínea d, da referida lei, dispõe que 'as atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em ensino, pesquisas, experimentação e ensaios', ***Ora, interpretando-se a lei de forma fria, chega-se à conclusão de que é atribuição de tais profissionais, de forma privativa, a realização de pesquisa e de atividade de ensino.***

***É óbvio que todas as atribuições mencionadas no rol de alienas do artigo 7° antes referidos devem ser interpretadas em conjunto com o que prevê, por exemplo, o artigo 1° da Lei 5.194⁄66, ao dispor que 'as proﬁssões de engenheiro, arquiteto e engenheiro-agrônomo são caracterizadas pelas realizações de interesse social e humano que importem na realização dos seguintes empreendimentos:*** a) aproveitamento e utilização de recursos naturais; b) meios de locomoção e comunicações; ***c) edificações,*** serviços e equipamentos urbanos, rurais e regionais, **nos seus aspectos técnicos** e artísticos; d) instalações e meios de acesso a costas, cursos e massas de água e extensões terrestres; e) desenvolvimento industrial e agropecuário'.

***Assim, todas as atividades elencadas no artigo 7° da lei que regulamenta as nobres profissões de engenheiros***, arquitetos e agrônomos ***são privativas de tais profissionais***, quando elas estiverem ligadas à realização dos empreendimentos acima referidos.

***As atividades referidas, inclusive a de avaliação, são atividades privativas das profissões em análise, quando demandam conhecimentos específicos, próprios e exclusivos de profissionais da área.***

***Ocorre, contudo, que outros profissionais e outras pessoas habilitadas, das diversas áreas do conhecimento, podem, sim, realizar atividades genericamente elencadas no rol do artigo 7*°, quando, por evidente, não invadir a área de atuação de engenheiros**, agrônomos e arquitetos. ***Assim, um médico, pode exercer atividade de pesquisa (genericamente arrolada no artigo 7°), quando relacionada com a sua área do conhecimento. (portanto fica evidenciado, neste contexto do finado Ministro que na lei dos médicos, o engenheiro também pode exercer a atividade de pesquisa, mas na lei dos corretores engenheiro não pode “opinar”, nem “comercializar”, nem “intermediar”, nem “...”, visto que não são definições genéricas).***

***No caso das avaliações, por certo, a situação é absolutamente a mesma*** ***(outro achismo absurdo do finado Ministro, visto que nos artigos 1º (alínea “d”) e 7º(alínea “c”) da Lei 5.194, como citados acima, fica claramente evidenciada a demanda de conhecimentoo específico, próprio e exclusivo da profissão de engenheiro – “c” edificações.... nos seus aspectos técnicos.***) . O artigo 680 do CPC (***CPC/2015 atual artigo 630 ou 870***) é ***expresso ao afirmar que o juiz***, para a realização de avaliação de bens, para fins de venda judicial, **somente nomeará perito se não houver avaliador oficial na Comarca**, ***cargo que não demanda o curso superior de engenharia, agronomia ou arquitetura***. ***(Cargo de AVALIADOR não demanda conhecimento de nível superior, sequer experiência, por se tratar de atividade legal do servidor judiciário, conforme prevista em Lei, porém é lamentável que seja assim, pois que compromete a qualidade da decisão de um magistrado que é impecavelmente exigido para exercer tão alto cargo de juiz do poder judiciário e que terá como base da sua decisão valores estabelecidos por leigo, sem habilitação, sem experiência e sem atribuição legalmente técnica para a atividade com isso correndo o risco de ser injusto e contribuindo para isso. Ressalto que também são extremamente EXIGIDOS os nobres ADVOGADOS pela OAB. Para o exercicio do CARGO DE PERITO (NOMEADO PELO JUIZ) é exigido conhecimento técnico científico e experiência e para o CASO ESPECIFICO PARA ELABORAR UM LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS (EDIFICAÇÕES ONDE ESTÃO TAMBÉM INSERIDOS OS TERRENOS) a Lei 5.194/66 define explicitamente que é ATRIBUIÇÃO EXCLUSIVA DE ENGENHEIRO conforme Artigos 1º (alíena “d“) e 7º (alínea “c”), diferentemente do achismo do Finado Ministro exposto nesta sua peça jurídica. Com isso, o CPC/Antigo remeteu o ex-nobre filho da puta do Zavascki a uma embaralhada e confusa definição nessa peça jurídica, entre AVALIADOR e PERITO, o que pode ser esclarecido pelo Artigo 872 do CPC/2015, onde fica claro a diferença entre esses cargos, pois que neste Artigo 872 do novo CPC/2015 “AVALIADOR” no cargo é uma coisa e “PERITO” nomeado é outra coisa e o burro do finado Zavascki confundiu tudo no parecer e com base nessas definições confusas e misturadas concluiu uma peça juridica de GRANDE IMPORTÂNCIA para que a justiça seja feita com experiência e conhecimento (TAL COMO É A ESCOLHA PARA SER JUÍZ), em que com a conclusão desse parecer e outros são desprovidas de fundamentos técnicos/científicos e baseadas somente em “achismos jurídicos, parece coisa de jornalista da Globo e da Folha” onde podem ser nomeados elementos para auxiliar um JUIZ numa decisão jurídica de suma importância, PROFISSIONAIS DESPROVIDOS DE TOTAL CAPACIDADE, HABILIDADE E CONHECIMENTO TÉCNICO CIENTÍFICO, O QUE REMETE A ESSA “DECISÃO XOXA, CAPENGA, MANCA, ANÊMICA, FRÁGIL E INCONSISTENTE”).***

Nas execuções fiscais, por exemplo, dispõe o artigo 13 da Lei 6.830⁄80, que o termo ou auto de penhora conterá, também, a ***avaliação*** dos bens penhorados, efetuadas por quem lavrar o auto, ou seja, o ***Oficial de Justiça, cargo que*** ***exige apenas o ensino médio*** ***(O que é lamentável que seja assim, pois que compromete a qualidade da decisão de um magistrado que é impecavelmente exigido para exercer tão alto cargo de juiz do poder judiciário e que terá como base da sua decisão valores estabelecidos por leigo, sem habilitação, sem experiência e sem atribuição técnica legalmente reconhecida para a atividade com isso correndo o risco de ser injusto e com a lei contribuindo para isso)***. Somente no caso de haver impugnação ao valor é que o juiz nomeará ***avaliador oficial*** ***(aqui é*** ***PERITO)*** e na ausência deste, pessoa ou entidade habilitada. (***Portanto neste argumento fica esclarecido que quando o indicado, previsto no CPC antigo e novo, é o OFICIAL DE JUSTIÇA – AVALIADOR – somente o laudo de avaliação será apresentando conforme o Artigo 872 – incisos I e II, não há portanto exigência de um laudo conforme a Norma, pois que é realizado por um leigo e não por um PERITO, ou seja somente são descritos os bens, suas caracterísitcas, os estados em que se encontram e seus valores, é isso que o CPC define como laudo de avaliação feito por leigo AVALIADOR . Quando porém é nomeado um PERITO entram em cena os Artigos 156 e 473, onde o nível das exigências a serem cumpridas no caso de laudo de avaliação, no exercicio da função de auxiliar de justiça, neste sentido somente profissionais, experientes, capacitados e legalmente habilitados (no caso de bens imóveis – edifiações/terreno deveriam ser somente engenheiros e arquitetos). Assim não pode ser confundido o laudo de avaliaçao elaborado por um AVALIADOR OFICIAL DE JUSTIÇA – LEIGO - com o laudo de um PERITO que deverá elaborar um laudo de avaliação de acordo com as leis e as normas como um profissional, experiente, capacitado e habilitado que para o caso de bens imóveis (edificações – terreno) somente por profissionais de engenharia e arquitetura de acordo com a lei e não de acordo com as resoluções de órgãos de classe, pois que uma resolução classista não pode ofender uma lei federal, CONFORME ACÓRDÃO autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo/SP).***

Na Justiça do Trabalho, da mesma forma, como bem apontado pelo embargante, ***todas as avaliações são feitas por Oficial de Justiça***.***(O que é lamentável que seja assim, pois que compromete a qualidade da decisão de um magistrado que é impecavelmente exigido para exercer tão alto cargo de Juiz do poder judiciário e que terá como base da sua decisão valores estabelecidos por um leigo, sem habilitação, sem experiência e sem atribuição técnica legalmente reconhecida para a atividade, com isso correndo o risco de ser injusto e desobediente a legislação que deveria buscar a justiça, contribuindo para isso e ainda contrariando outras leis e as Normas Brasileiras tão exigidas para outras circustâncias legais. Para esse tipo de decisão, os magistrados tão exigidos para serem JUIZES, abrem mão de posicionamentos legais e optam por “achismos” de outros profissionais para decisões que envolvem o patrimônio imobiliário das pessoas, ainda com isso banalizando o processo)***.

Mas porque razão a lei prevê a possibilidade e, em alguns casos a preferência de pessoas que não sejam formadas em engenharia, arquitetura ou agronomia, realizarem avaliação de bens para fins de venda judicial. Justamente por ***entender o legislador que este tipo de avaliação não é daquelas privativas de tais profissionais***, porquanto não necessitam de conhecimento técnicos próprios de tais profissões, não invadem a área de atuação das mesmas.***(Um dos piores argumentos / achismos / chute, que poderia ser mencionado por um finado magistrado em assunto de tamanha importância sob os aspectos técnicos, cientificos e legais, aja vista tratar-se de um bem imóvel (edificação - Construir com estrutura, aliceçar com sabedoria, fazer bem feito para não desmoronar – Um empreendimento previsto na Lei 5.194/Artigo 7º alínea “c”), normalmente construido em processo artesanal que não pode e nem deve ser comparada a outras edificações constuídas com processos industrializados e que são de competência exclusiva de profissionais habilitados a distinção de suas características construtivas. Não existe AVALIAÇÃO de bem imóvel que não seja privativa de engenheiro ou arquiteto, até pelas características construtivas que definem sua vida útil após o momento da vistoria. Sem deixar de considerar que o Poder Judiciário tem como sua atividade primordial o estabelecimento da JUSTIÇA nas suas decisões, tanto é que para ser um JUIZ, um ADVOGADO são realizados exames e procedimentos dos mais altos graus de exigências, para no final de processos que envolvem definição de valores, serem esses valores atibuidos por leigos, sem capacitação, sem experiência e principalmente sem qualificação e habilitação para definir características intrisencas a cada edificação, em decorrência de seus processos construtivos, banalizando e desmoralizando assim o processo judicial porque quem define o valor de um bem imóvel é um leigo e não um Juiz, que somente acha e se baseia naquela “OPINÃO” sem qualquer fundamento técnico de um bem edificado artesanalmente).***

O próprio embargado referiu que segundo a lei que regulamenta a atuação dos corretores de imóveis, estes possuem atribuição de exercer intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária. É óbvio, apesar de não estar expresso na lei, que suas atividades abrange a de avaliação, de valoração do preço dos bens que irá vender. Basta uma interpretação da lei e dos fatos para verificar isso. Diariamente corretores de imóveis realizam avaliação de bens, colocam preço em imóveis, analisam o mercado, a localização do imóvel, as condições do prédio, as benfeitorias existentes e indicam o valor de venda de bens imóveis. ***Da mesma forma, diariamente tais profissionais são nomeados peritos judiciais, a fim de realizarem a valoração de imóveis penhorados***, que serão praceados. ***O mesmo ocorre com oficiais de justiça.(O que é lamentável que seja assim, pois que compromete a qualidade da decisão de um magistrado que é impecavelmente exigido para exercer tão alto cargo de Juiz do poder judiciário e que terá como base da sua decisão valores estabelecidos por um leigo, sem habilitação, sem experiência e sem atribuição técnica legalmente reconhecida para a atividade, com isso correndo o risco de ser injusto e desobediente a legislação que deveria buscar a justiça, contribuindo para isso e ainda contrariando outras leis e as Normas Brasileiras tão exigidas para outras circustâncias legais. Para esse tipo de decisão, os magistrados tão exigidos para serem JUIZES, abrem mão de posicionamentos legais e optam por “achismos” de outros profissionais para decisões que envolvem o patrimônio imobiliário das pessoas, ainda com isso banalizando o processo)***.

***Trata-se de atuação que não invade a área de atuação dos profissionais*** representados pelo CREA, ***sendo mera aferição de valor***, de acordo com as condições do mercado local, com as características do imóvel, matéria não restrita àquelas profissões. ***(Só invade de acordo com o previsto na Lei 5.194 atrtigo 7º alínea “c”. E é lamentável que assim descreva o finado Ministro, seu relato, pois que demonstra uma total ignorância sobre o tema (visto que nesta “mera” atribuição de valor, por leigos, não estão inseridos as tipificações dos vícios construtivos e seus níveis de riscos, suas condições de habitabilidade e exigências municipais, inclusive com risco de demolição por parte dos órgãos competentes), e que verdadeiramente compromete a qualidade da decisão de um magistrado que é impecavelmente exigido para exercer tão alto cargo de Juiz do poder judiciário e que terá como base da sua decisão valores estabelecidos por um leigo, sem habilitação, sem experiência e sem atribuição técnica legalmente reconhecida para a atividade, com isso correndo o risco de ser injusto e desobediente a legislação que deveria buscar a justiça, contribuindo para isso e ainda contrariando outras leis e as Normas Brasileiras tão exigidas para outras circustâncias legais. Para esse tipo de decisão, os magistrados tão exigidos para serem JUIZES, abrem mão de posicionamentos legais e optam por “achismos” de outros profissionais para decisões que envolvem o patrimônio imobiliário das pessoas, ainda com isso banalizando o processo)***.

Ademais, analisando os documentos juntados aos autos pelo embargante, verifica-se que o mesmo é pessoa totalmente habilitada para a realização de avaliações, sendo advogado, corretor de imóveis, leiloeiro oficial, possuindo cursos na área específica de avaliação de imóveis, não havendo qualquer ato que possa ser caracterizado como exercício irregular da atividade de engenheiro, arquiteto ou agrônomo. ***(De acordo com o artigo 5º, inciso I, da Lei 11.922/09, somente profissionais habillitados em engenharia e arquitetura tem competência técnica para apuração de valores de melhorias e/ou ampliações em edificações (bens imóveis), portanto esse dispositivo legal e outros dispositivos legais também descaracterizam essa aberração do finado Ministro – essa Lei já estava em vigor antes desse parecer. Com um argumento desse, absurdamente esdrúxulo considerando tratar-se de um magistrado, que deveria ter conhecimento amplo do assunto antes de emitir uma peça jurídica de tamanha importância para a JUSTIÇA, somente pode-se inferir para a confusão que fez o finado, quando se trata de AVALIADOR, podendo ser um oficial de justiça, que também é um leigo, e não precisa cumprir lei e nem as normas técnicas conforme preve o CPC/Atual (não li no antigo, mas deve ser igual) – Artigo 872º incisos I e II, que tratam-se de incisos altamente banalizadores do Laudo de AVALIAÇÃO com meras informações prestadas pelo AVALIADOR LEIGO, em que ABSURDAMENTE um JUIZ altamente exigido nas suas qualificações, mas que subordinará sua decisão a mera “opinião” de um leigo em um dito LAUDO DE AVALIAÇÃO sobre o valor de um patrimônio imobiliário, que nem sequer tem conhecimento de possíveis vícios construtívos ou melhorias, que possam contribuir para uma valorização ou desvalorização “justa” do bem imóvel. Portanto com esses argumentos, queremos demosntar porque o finado Ministro banalizou o tema AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS confundindo o LAUDO DE AVALIAÇÃO de um leigo conforme previsto no Artigo 872º do Atua/CPC (não sei o artigo do antigo CPC) com o LAUDO DE AVALIAÇÃO de um perito, e por ai CPC/2015 Artigo 872º, concluiu o finado Ministro que qualquer AÇOUGUEIRO tambem pode ser PERITO de avaliação de bens imóveis, assim como o Oficial de Justiça, que devem ser EMBASADOS em procedimentos bem distintos e que este servidor do judiciário não precisa seguir lei nem norma, pois que submetido aos desmandos de legisladores bandidos e corruptos que fazem essas leis absurdas para se verem livres da cadeia, mas agora após 1-1-19 PERDERAM).***

Em sua impugnação o próprio embargado reconhece a 'indicação de valores' de imóveis por outros profissionais, dentre os quais Oficiais de Justiça, sendo óbvio que avaliação, indicação de valores, valoração de preço são absolutamente a mesma coisa. ***O que é a avaliação de bens, senão a sua indicação de valores?*** ***A mesma avaliação, valoração feita pelo avaliador nomeado, seja engenheiro ou não, será feita pelo oficial de justiça para indicar o preço do imóvel.*** ***Já a avaliação privativa do engenheiro é aquela específica, que exige que se adentre em conhecimentos próprios de tal profissão, desnecessária para verificação de valor de venda do imóvel***.” ***(Avaliação de bens não é somente indicação de valores, nem mesmo só no CPC que abandonou os ditames das demais Leis e das Normas Técnicas, mas BANALIZOU o LAUDO DE AVALIAÇÃO COM SOMENTE 2 INCISOS e remete a decisão para um JUIZ altamamente exigido nas suas qualificações para decidir com base na opinião de um leigo, REALMENTE MUITO JUSTO. Quanto a valoração de imóvel feita por avaliador nomeado, estava redondamente e absurdamente enganado o finado Ministro, aja vista que o LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM BEM IMÓVEL feito por um AVALIADOR ENGENHEIRO NOMEADO, jamais sera o MESMO que uma avaliação feita por LEIGOS, SEJA OFICIAL DE JUSTIÇA (QUE SOMENTE TEM QUE ATENDER OS DITÂMES MÍNIMOS DO CPC ARTIGO 872 – não sei o artigo no antigo CPC) ou por outros profissionais, mesmo que AÇOUGUEIROS, tendo em vista os dispositivos técnicos legais que balizam um LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM BEM IMÓVEL, bem como pelas suas características construtivas que são prerrogativas exclusivas de profissionias habilitados de engenharia e arquitetura, conforme previsto na Lei 5.914 artigo 7º inciso “c”- edificações. Quanto vale um imóvel que tem problemas de momento volvente ? O finado Ministro saberia dizer mesmo estando no céu ?.)***

Destaco, outrossim, a redação do art. 3º, caput, da Lei 6.530⁄78, o qual, consoante referido nas razões acima, ao disciplinar o exercício da profissão de corretor de imóveis, estabeleceu entre as atribuições desses profissionais, **emitir opinião quanto à comercialização imobiliária**. Veja-se:

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

***A jurisprudência desta Corte já se manifestou no sentido de que a avaliação de um imóvel*** não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo, podendo, também, ser aferida por outros profissionais. ***(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. Somente profissionais de engenharia e arquitetura de acordo com a lei e não de acordo com as resoluções de órgãos de classe, pois que uma resolução classista não pode ofender uma lei federal, CONFORME ACÓRDÃO autos de Agravo de Instrumento nº 2052362-18.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo/SP) Ministro morto, Rei posto.***

Veja-se, a propósito, os seguintes precedentes:

“PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. ART. 680, CPC. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE AVALIADOR OFICIAL. NOMEAÇÃO DE PERITO ENGENHEIRO, ARQUITETO OU AGRÔNOMO. LEI Nº 5.194⁄66. NÃO EXCLUSIVIDADE. DOUTRINA. JURISPRUDÊNCIA. PRECEDENTES. RECURSO DESACOLHIDO.

- Ao nomear o perito, deve o juiz atentar para a natureza dos fatos a provar e agir cum grano salis, aferindo se a perícia reclama conhecimentos específicos de profissionais qualificados e habilitados em lei, dando à norma interpretação teleológica e valorativa.

- ***A determinação do valor de um imóvel*** depende principalmente do conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que ***não se restringe às áreas de conhecimento de engenheiro, arquiteto ou agrônomo***, podendo ser aferida por outros profissionais.***A valoração de imóvel feita por avaliador nomeado, estava redondamente e absurdamente enganado o finado Ministro, aja vista que o LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM BEM IMÓVEL feito por um AVALIADOR ENGENHEIRO NOMEADO, jamais sera o MESMO que uma avaliação feita por LEIGOS, SEJA OFICIAL DE JUSTIÇA (QUE SOMENTE TEM QUE ATENDER OS DITÂMES MÍNIMOS DO CPC ARTIGO 872 – não sei o artigo no antigo CPC) ou por outros profissionais, mesmo que AÇOUGUEIROS, tendo em vista os dispositivos técnicos legais que balizam um LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM BEM IMÓVEL, bem como pelas suas características construtivas que são prerrogativas exclusivas de profissionias habilitados de engenharia e arquitetura, conforme previsto na Lei 5.914 artigo 7º inciso “c”- edificações. Indago então Srs. “Quanto vale um imóvel que tem problemas de momento volvente ? Quanto vale um imóvel que apresenta peças estruturais com pequenas anomalias e assim corrigdas? Aceitaria o Sr. Um imóvel avaliado por um leigo com essas correções feitas por um leigo ? ” O finado Ministro saberia dizer mesmo estando no céu ?.)***



- A verificação da qualificação profissional do perito nomeado para avaliar imóvel em execução e a existência ou não de avaliadores oficiais na comarca (art. 680, CPC) exigem a reapreciação de fatos da causa, vedada à instância especial, a teor do enunciado nº 7 da súmula⁄STJ” (REsp 130.790⁄RS, 4ª T., Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 13⁄09⁄1999).

“ PROCESSUAL CIVIL. RENOVATÓRIA DE LOCAÇÃO.

LAUDO PERICIAL.

INCAPACIDADE PROFISSIONAL DO PERITO.”

- Não é privativa de profissionais inscritos nos CREAS a elaboração de laudo para a determinação de valor de aluguel, em ação renovatória, podendo tal atividade ser desempenhada por profissionais de corretagem e de ciências contábeis, afeitos ao mister" (REsp 21.303⁄BA, 3ª T., Min. Dias Trindade, DJ de 29.06.1992). Foi esse o entendimento do acórdão recorrido, devendo, portanto, ser mantido.

- Ademais, quanto à alegação de que o recorrido não pode realizar avaliações em imóveis porque não possui qualificação para atuar como perito, o acórdão recorrido decidiu que: “(...), analisando os documentos juntados aos autos pelo embargante, verifica-se que o mesmo é pessoa totalmente habilitada para a realização de avaliações, sendo advogado, corretor de imóveis, leiloeiro oficial, possuindo cursos na área específica de avaliação de imóveis, não havendo qualquer ato que possa ser caracterizado como exercício irregular da atividade de engenheiro, arquiteto ou agrônomo (fl. 118 -v.).”

- Assim, para se concluir de modo contrário, acatando as alegações do recorrente no sentido de que o recorrido não possui habilitação técnica para avaliação de imóveis, seria necessário o revolvimento do suporte probatório inserto nos autos, o que é vedado na via especial pelo óbice da Súmula 07⁄STJ.

Pelo exposto, conheço parcialmente do recurso especial para, nessa parte, negar provimento. É o voto.

|  |
| --- |
| **Presidência da República Casa Civil Subchefia para Assuntos Jurídicos** |

[**LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015 (CPC).**](http://legislacao.planalto.gov.br/legisla/legislacao.nsf/Viw_Identificacao/lei%2013.105-2015?OpenDocument)

DOS AUXILIARES DA JUSTIÇA

Art. 149.  São auxiliares da Justiça, além de outros cujas atribuições sejam determinadas pelas normas de organização judiciária, o escrivão, o chefe de secretaria, o oficial de justiça, o perito, o depositário, o administrador, o intérprete, o tradutor, o mediador, o conciliador judicial, o partidor, o distribuidor, o contabilista e o regulador de avarias.

**Art. 154.  Incumbe ao oficial de justiça:**

I - fazer pessoalmente citações, prisões, penhoras, arrestos e demais diligências próprias do seu ofício, sempre que possível na presença de 2 (duas) testemunhas, certificando no mandado o ocorrido, com menção ao lugar, ao dia e à hora;

II - executar as ordens do juiz a que estiver subordinado;

III - entregar o mandado em cartório após seu cumprimento;

IV - auxiliar o juiz na manutenção da ordem;

**V - efetuar avaliações, quando for o caso;**

**Do Perito**

Art. 156.  O juiz será assistido por **perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico.**

§ 1o **Os peritos serão nomeados entre os profissionais legalmente habilitados e os órgãos técnicos ou científicos devidamente inscritos em cadastro mantido pelo tribunal ao qual o juiz está vinculado.**

§ 2o Para formação do cadastro, os tribunais devem realizar consulta pública, por meio de divulgação na rede mundial de computadores ou em jornais de grande circulação, além de consulta direta a universidades, a conselhos de classe, ao Ministério Público, à Defensoria Pública e à Ordem dos Advogados do Brasil, para a indicação de profissionais ou de órgãos técnicos interessados.

§ 3o Os tribunais realizarão avaliações e reavaliações periódicas para manutenção do cadastro, considerando a formação profissional, a atualização do conhecimento e a experiência dos peritos interessados.

§ 4o Para verificação de eventual impedimento ou motivo de suspeição, nos termos dos [arts. 148](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm#art148) e [467](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm#art467), o órgão técnico ou científico nomeado para realização da perícia informará ao juiz os nomes e os dados de qualificação dos profissionais que participarão da atividade.

§ 5o Na localidade onde não houver inscrito no cadastro disponibilizado pelo tribunal, a nomeação do perito é de livre escolha pelo juiz e deverá recair sobre profissional ou órgão técnico ou científico comprovadamente detentor do conhecimento necessário à realização da perícia.

Art. 157.  O perito tem o dever de cumprir o ofício no prazo que lhe designar o juiz, empregando toda sua diligência, podendo escusar-se do encargo alegando motivo legítimo.

§ 1o A escusa será apresentada no prazo de 15 (quinze) dias, contado da intimação, da suspeição ou do impedimento supervenientes, sob pena de renúncia ao direito a alegá-la.

§ 2o Será organizada lista de peritos na vara ou na secretaria, com disponibilização dos documentos exigidos para habilitação à consulta de interessados, para que a nomeação seja distribuída de modo equitativo, observadas a capacidade técnica e a área de conhecimento.

Art. 158. O perito que, por dolo ou culpa, prestar informações inverídicas responderá pelos prejuízos que causar à parte e ficará inabilitado para atuar em outras perícias no prazo de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, independentemente das demais sanções previstas em lei, devendo o juiz comunicar o fato ao respectivo órgão de classe para adoção das medidas que entender cabíveis.

**Seção X  
Da Prova Pericial**

Art. 464.  A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação.

§ 1o O juiz indeferirá a perícia quando:

I - a prova do fato não depender de conhecimento especial de técnico;

II - for desnecessária em vista de outras provas produzidas;

III - a verificação for impraticável.

§ 2o De ofício ou a requerimento das partes, o juiz poderá, em substituição à perícia, determinar a produção de prova técnica simplificada, quando o ponto controvertido for de menor complexidade.

§ 3o A prova técnica simplificada consistirá apenas na inquirição de especialista, pelo juiz, sobre ponto controvertido da causa que demande especial conhecimento científico ou técnico.

§ 4o Durante a arguição, o especialista, que deverá ter formação acadêmica específica na área objeto de seu depoimento, poderá valer-se de qualquer recurso tecnológico de transmissão de sons e imagens com o fim de esclarecer os pontos controvertidos da causa.

Art. 465.  O juiz nomeará perito especializado no objeto da perícia e fixará de imediato o prazo para a entrega do laudo.

§ 1o Incumbe às partes, dentro de 15 (quinze) dias contados da intimação do despacho de nomeação do perito:

I - arguir o impedimento ou a suspeição do perito, se for o caso;

II - indicar assistente técnico;

III - apresentar quesitos.

§ 2o Ciente da nomeação, o perito apresentará em 5 (cinco) dias:

I - proposta de honorários;

II - currículo, com comprovação de especialização;

III - contatos profissionais, em especial o endereço eletrônico, para onde serão dirigidas as intimações pessoais.

§ 3o As partes serão intimadas da proposta de honorários para, querendo, manifestar-se no prazo comum de 5 (cinco) dias, após o que o juiz arbitrará o valor, intimando-se as partes para os fins do [art. 95](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm#art95).

§ 4o O juiz poderá autorizar o pagamento de até cinquenta por cento dos honorários arbitrados a favor do perito no início dos trabalhos, devendo o remanescente ser pago apenas ao final, depois de entregue o laudo e prestados todos os esclarecimentos necessários.

§ 5o Quando a perícia for inconclusiva ou deficiente, o juiz poderá reduzir a remuneração inicialmente arbitrada para o trabalho.

§ 6o Quando tiver de realizar-se por carta, poder-se-á proceder à nomeação de perito e à indicação de assistentes técnicos no juízo ao qual se requisitar a perícia.

Art. 466. O perito cumprirá escrupulosamente o encargo que lhe foi cometido, independentemente de termo de compromisso.

§ 1o Os assistentes técnicos são de confiança da parte e não estão sujeitos a impedimento ou suspeição.

§ 2o O perito deve assegurar aos assistentes das partes o acesso e o acompanhamento das diligências e dos exames que realizar, com prévia comunicação, comprovada nos autos, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Art. 467.  O perito pode escusar-se ou ser recusado por impedimento ou suspeição.

Parágrafo único.  O juiz, ao aceitar a escusa ou ao julgar procedente a impugnação, nomeará novo perito.

Art. 468.  O perito pode ser substituído quando:

I - faltar-lhe conhecimento técnico ou científico;

II - sem motivo legítimo, deixar de cumprir o encargo no prazo que lhe foi assinado.

§ 1o No caso previsto no inciso II, o juiz comunicará a ocorrência à corporação profissional respectiva, podendo, ainda, impor multa ao perito, fixada tendo em vista o valor da causa e o possível prejuízo decorrente do atraso no processo.

§ 2o O perito substituído restituirá, no prazo de 15 (quinze) dias, os valores recebidos pelo trabalho não realizado, sob pena de ficar impedido de atuar como perito judicial pelo prazo de 5 (cinco) anos.

§ 3o Não ocorrendo a restituição voluntária de que trata o § 2o, a parte que tiver realizado o adiantamento dos honorários poderá promover execução contra o perito, na forma dos [arts. 513 e seguintes deste Código](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm#art513), com fundamento na decisão que determinar a devolução do numerário.

Art. 469.  As partes poderão apresentar quesitos suplementares durante a diligência, que poderão ser respondidos pelo perito previamente ou na audiência de instrução e julgamento.

Parágrafo único.  O escrivão dará à parte contrária ciência da juntada dos quesitos aos autos.

Art. 470.  Incumbe ao juiz:

I - indeferir quesitos impertinentes;

II - formular os quesitos que entender necessários ao esclarecimento da causa.

Art. 471.  As partes podem, de comum acordo, escolher o perito, indicando-o mediante requerimento, desde que:

I - sejam plenamente capazes;

II - a causa possa ser resolvida por auto composição.

§ 1o As partes, ao escolher o perito, já devem indicar os respectivos assistentes técnicos para acompanhar a realização da perícia, que se realizará em data e local previamente anunciados.

§ 2o O perito e os assistentes técnicos devem entregar, respectivamente, laudo e pareceres em prazo fixado pelo juiz.

§ 3o A perícia consensual substitui, para todos os efeitos, a que seria realizada por perito nomeado pelo juiz.

Art. 472.  O juiz poderá dispensar prova pericial quando as partes, na inicial e na contestação, apresentarem, sobre as questões de fato, pareceres técnicos ou documentos elucidativos que considerar suficientes.

Art. 473.  O laudo pericial deverá conter:

I - a exposição do objeto da perícia;

II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

§ 1o No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.

§ 2o É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.

§ 3o Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.

Art. 474.  As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.

Art. 475.  Tratando-se de perícia complexa que abranja mais de uma área de conhecimento especializado, o juiz poderá nomear mais de um perito, e a parte, indicar mais de um assistente técnico.

Art. 476.  Se o perito, por motivo justificado, não puder apresentar o laudo dentro do prazo, o juiz poderá conceder-lhe, por uma vez, prorrogação pela metade do prazo originalmente fixado.

Art. 477.  O perito protocolará o laudo em juízo, no prazo fixado pelo juiz, pelo menos 20 (vinte) dias antes da audiência de instrução e julgamento.

§ 1o As partes serão intimadas para, querendo, manifestar-se sobre o laudo do perito do juízo no prazo comum de 15 (quinze) dias, podendo o assistente técnico de cada uma das partes, em igual prazo, apresentar seu respectivo parecer.

§ 2o O perito do juízo tem o dever de, no prazo de 15 (quinze) dias, esclarecer ponto:

I - sobre o qual exista divergência ou dúvida de qualquer das partes, do juiz ou do órgão do Ministério Público;

II - divergente apresentado no parecer do assistente técnico da parte.

§ 3o Se ainda houver necessidade de esclarecimentos, a parte requererá ao juiz que mande intimar o perito ou o assistente técnico a comparecer à audiência de instrução e julgamento, formulando, desde logo, as perguntas, sob forma de quesitos.

§ 4o O perito ou o assistente técnico será intimado por meio eletrônico, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência da audiência.

Art. 478.  Quando o exame tiver por objeto a autenticidade ou a falsidade de documento ou for de natureza médico-legal, o perito será escolhido, de preferência, entre os técnicos dos estabelecimentos oficiais especializados, a cujos diretores o juiz autorizará a remessa dos autos, bem como do material sujeito a exame.

§ 1o Nas hipóteses de gratuidade de justiça, os órgãos e as repartições oficiais deverão cumprir a determinação judicial com preferência, no prazo estabelecido.

§ 2o A prorrogação do prazo referido no § 1o pode ser requerida motivadamente.

§ 3o Quando o exame tiver por objeto a autenticidade da letra e da firma, o perito poderá requisitar, para efeito de comparação, documentos existentes em repartições públicas e, na falta destes, poderá requerer ao juiz que a pessoa a quem se atribuir a autoria do documento lance em folha de papel, por cópia ou sob ditado, dizeres diferentes, para fins de comparação.

Art. 479.  O juiz apreciará a prova pericial de acordo com o disposto no [art. 371](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm#art371), indicando na sentença os motivos que o levaram a considerar ou a deixar de considerar as conclusões do laudo, levando em conta o método utilizado pelo perito.

Art. 480.  O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida.

§ 1o A segunda perícia tem por objeto os mesmos fatos sobre os quais recaiu a primeira e destina-se a corrigir eventual omissão ou inexatidão dos resultados a que esta conduziu.

§ 2o A segunda perícia rege-se pelas disposições estabelecidas para a primeira.

§ 3o A segunda perícia não substitui a primeira, cabendo ao juiz apreciar o valor de uma e de outra.

**Da Avaliação e do Cálculo do Imposto**

Art. 630.  Findo o prazo previsto no [art. 627](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm#art627) sem impugnação ou decidida a impugnação que houver sido oposta, **o juiz nomeará, se for o caso, perito para avaliar** os bens do espólio, **se não houver na comarca avaliador judicial.**

Parágrafo único.  Na hipótese prevista no [art. 620, § 1o](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm#art620§1), o juiz nomeará perito para avaliação das quotas sociais ou apuração dos haveres.

Art. 631.  **Ao avaliar os bens** do espólio, **o perito observará no que for aplicável**, o disposto nos [arts. 872 e 873](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm#art872).

Art. 635.  **Entregue o laudo de avaliação**, o juiz mandará que as partes se manifestem no prazo de 15 (quinze) dias, que correrá em cartório.

§ 1o Versando a impugnação sobre o valor dado pelo perito, o juiz a decidirá de plano, à vista do que constar dos autos.

§ 2o Julgando procedente a impugnação, **o juiz determinará que o perito retifique a avaliação**, observando os fundamentos da decisão.

Art. 872.  **A avaliação realizada pelo oficial de justiça constará** de vistoria e **de laudo** anexados ao auto de penhora **ou**, em **caso de perícia realizada por avaliador**, **de laudo** apresentado no prazo fixado pelo juiz, devendo-se, em qualquer hipótese, especificar:

***I - os bens, com as suas características, e o estado em que se encontram;***

***II - o valor dos bens.***

§ 1o Quando o imóvel for suscetível de cômoda divisão, a avaliação, tendo em conta o crédito reclamado, será realizada em partes, sugerindo-se, com a apresentação de memorial descritivo, os possíveis desmembramentos para alienação.

§ 2o Realizada a avaliação e, sendo o caso, apresentada a proposta de desmembramento, as partes serão ouvidas no prazo de 5 (cinco) dias.

Art. 873.  É admitida nova avaliação quando:

I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, **a ocorrência de erro na avaliação** **ou** **dolo do avaliador;**

II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;

III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

Parágrafo único.  Aplica-se o [art. 480](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm#art480) à nova avaliação prevista no inciso III do caput deste artigo.

Art. 874.  Após a avaliação, o juiz poderá, a requerimento do interessado e ouvida a parte contrária, mandar:

I - reduzir a penhora aos bens suficientes ou transferi-la para outros, se o valor dos bens penhorados for consideravelmente superior ao crédito do exequente e dos acessórios;

II - ampliar a penhora ou transferi-la para outros bens mais valiosos, se o valor dos bens penhorados for inferior ao crédito do exequente.

Art. 875.  Realizadas a penhora e a avaliação, o juiz dará início aos atos de expropriação do bem.