



A impossibilidade de avaliação de imóveis por Oficial de Justiça

Não se discute que os meios de satisfação do crédito, seja ele decorrente de decisão judicial, seja advindo de título a que a lei atribui eficácia executiva, exigiam drásticas alterações, de modo a atender aos reclamos de celeridade e, principalmente, efetividade.

Inspirado por essas elementares diretrizes, o legislador brindou o ordenamento jurídico pátrio com as Leis 11.232/05 e 11.382/06, por meio das quais instituiu-se, respectivamente, (i) o sincretismo entre os processos de conhecimento e execução, no que tange ao cumprimento das cominações impostas em decisões judiciais, e (ii) regime mais expedito e eficaz para que o detentor de um título executivo extrajudicial possa ver seu crédito adimplido.

Quase que de forma unânime, a comunidade jurídica aplaudiu efusivamente os novos paradigmas trazidos pelos sobreditos diplomas legais, fundada, todavia, mais na esperança de finalmente alcançar as tão desejadas celeridade e efetividade do que propriamente na aptidão desses paradigmas para imprimir maior fôlego à execução[1].

Ao que parece, esse ingênuo deslumbramento deu azo a que determinadas novidades passassem despercebidas, em que pesem suas imposições gozem de extrema relevância para que a execução possa ser considerada legítima[2].

No presente ensaio, trataremos exclusivamente daquela novidade que estabeleceu, como regra geral, a realização de avaliação, por Oficial de Justiça, dos bens imóveis penhorados, tanto no incidente de cumprimento de sentença[3], quanto na execução de título extrajudicial[4].

Ainda que se reconheça certa ociosidade na observação, é preciso advertir desde logo que a finalidade primordial da avaliação judicial é possibilitar a expropriação do bem penhorado por preço justo[5], diversamente do que ocorre no âmbito das relações negociais privadas, nas quais os envolvidos desfrutam de ampla liberdade para pactuar os valores que melhor lhes aprouverem.

Fixada essa premissa basilar, qual seja, a de que se deve buscar sempre o preço justo, chega-se facilmente à conclusão de que a tarefa avaliatória deve ser executada por quem tenha conhecimento acerca das singularidades do bem penhorado, já que o magistrado invariavelmente não possui a indispensável formação técnica para o profícuo desempenho do mister em comento.

Entretanto, a afirmação lançada acima não parece ter a mesma validade quando a necessidade de intervenção de um *expert* surge no âmbito da execução, e não no do processo de conhecimento, a despeito de o artigo 420, do Código de Processo Civil[6], não deixar dúvidas de que a avaliação representa uma das modalidades da prova pericial.



Para os defensores dessa indevida distinção, os rigores da prova pericial ordenada no processo de conhecimento (artigos 420 a 439, do Código de Processo Civil) são incompatíveis com o processo de execução, haja vista que, neste último, a avaliação há de representar mera estimativa do valor dos bens penhorados, o que justifica, em tese, a dispensa de realização do ato por perito.

De certo modo, assiste razão àqueles que sustentam, na execução, a inaplicabilidade do regramento dedicado à prova pericial no processo de conhecimento, haja vista a manifesta desnecessidade, por exemplo, de indicação de assistente técnico, formulação de quesitos, prévia intimação das partes acerca da data, horário e local em que os trabalhos serão iniciados.

Todavia, diferentemente do que ocorre com as formalidades mencionadas acima, não há como afastar o regramento concernente ao ato de avaliar propriamente dito, pelo simples fato de que sua finalidade, tanto no processo de conhecimento, quanto no de execução, é rigorosamente a mesma, qual seja, obter parâmetros técnicos confiáveis sobre o valor do bem avaliado.

Não fosse assim, o legislador certamente não teria ressalvado no parágrafo 2º do artigo 475-J, bem como no artigo 680, ambos do Código de Processo Civil, a possibilidade de nomeação de avaliador capacitado caso sejam necessários conhecimentos especializados.

Ocorre que o legislador, nesse particular, mais uma vez ignorou por completo a realidade do Poder Judiciário brasileiro, porquanto a investidura no cargo de Oficial de Justiça, em qualquer de suas esferas, jamais exigiu dos interessados em ocupá-lo aptidão para o exercício do mister avaliatório, tampouco propiciou-lhes condições, após o ingresso na carreira, de aprender e desenvolver tal habilidade.

Em decorrência disso, o procedimento que foi alçado à condição de regra geral, em termos práticos, não terá a almejada serventia para agilizar o trâmite do processo de execução, uma vez que, no mais das vezes, haverá o reconhecimento de que (i) o Oficial de Justiça, de antemão, não tem condições de avaliar o bem penhorado ou (ii) o produto de seu incipiente labor não permite aferir se foi ou não atribuído o justo valor.

Importante salientar que o expediente instituído pelas Leis nº 11.232/05 e 11.382/06, a bem da verdade, não representa nenhuma novidade^[7], haja vista que, nas Justiças Federal e do Trabalho, bem como em alguns Estados da Federação, já existiam Oficiais de Justiça aos quais era atribuída a tarefa de avaliar os bens penhorados. Aliás, quanto às execuções fiscais, o artigo 13, da Lei 6.830/80, preconiza há quase 30 anos que “*o termo ou auto de penhora conterà, também, a avaliação dos bens penhorados, efetuada por quem o lavrar*”.

Já naquela época, não tardou a percepção de que a avaliação realizada por Oficial de Justiça abria ensejo ao cometimento de graves injustiças, dada a sua indiscutível incapacidade para estimar o correto valor dos bens penhorados, como bem ressaltou Demócrito Reinaldo, ex-ministro do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial 130.914/SP^[8], para quem “*é provável que o Oficial de Justiça seja um leigo em matéria de avaliação, faltando-lhe, portanto, a capacitação técnica necessária para que se possa precisar a valia do bem futuramente destinado à arrematação*”.



”

Essa ponderação, por si só, era mais do que suficiente para refrear o ímpeto desavisado do legislador. Contudo, no caso de imóveis, as Leis nº 11.232/05 e 11.382/06 promoveram um verdadeiro atropelamento das normas que regem a avaliação daquela espécie de bem, haja vista que, por força do disposto no artigo 7º, “c”, da Lei 5.194/66[9], tal mister é privativo de engenheiro[10], sendo descabida até mesmo a investidura de corretor de imóveis[11], a quem incumbe apenas opinar sobre valores nas transações[12].

É fato inquestionável que boa parte da jurisprudência pátria permite a avaliação por corretor de imóveis, especialmente nas localidades que não dispõem de profissional capacitado para tanto, o que é bastante comum num país de dimensões continentais e marcado por acentuadas diferenças sociais e econômicas como o Brasil.

Entretanto, a divergência entre essa orientação pretoriana e a tese ora defendida é apenas aparente, porquanto ambas são uníssonas em exigir do responsável pela avaliação, pelo menos, conhecimentos sobre a realidade imobiliária[13].

Apesar desses inconvenientes praticamente incontornáveis na atual realidade brasileira[14], ainda assim o mister avaliatório tem sido atribuído, de forma assustadoramente corriqueira, aos Oficiais de Justiça, os quais invariavelmente limitam-se a colher estimativas junto a imobiliárias, que, por sua vez, são sabidamente capitaneadas por corretores.

Por conseguinte, estão sendo sistematicamente desprezados aspectos de crucial importância para a justa avaliação de um imóvel, tais como análise do relevo, topografia, caracterização das edificações e benfeitorias[15], cuja apreciação, como visto anteriormente, deve ser empreendida exclusivamente por engenheiro.

Esse quadro nefasto assume contornos ainda mais graves se considerada a circunstância de que, no Brasil, os bens imóveis gozam de enorme prestígio, porquanto representam a principal opção dos brasileiros para investir suas parcas economias, a ponto de o legislador, relativamente à ordem preferencial de penhora, tê-los colocado acima de títulos e valores mobiliários com cotação de mercado, os quais, atualmente, proporcionam rentabilidade consideravelmente maior e, às vezes, mais rápida.

Mas não é só. A primeira leitura do entendimento ora defendido poderia dar a impressão de que a avaliação de imóveis por Oficial de Justiça atenta apenas contra os interesses do devedor, o que, todavia, não é verdade. Com efeito, a inaptidão e o despreparo do Oficial de Justiça podem culminar em estimativa muito superior ao efetivo valor do bem que foi avaliado, ocasionando, por conseguinte, um indesejado desestímulo àqueles que porventura tinham algum interesse em participar da praça.

Nem mesmo o estado escapa ileso dessa polêmica, na medida em que o louvável intuito de acelerar a marcha do processo de execução infelizmente só servirá, salvo honrosas exceções, para acentuar ainda mais a desconfiança dos jurisdicionados quanto à verdadeira eficácia prática da regra geral de que a



avaliação dos bens penhorados deve ser realizada por Oficial de Justiça.

Convém lembrar que a execução é permeada pelo constante embate entre duas garantias de idêntica envergadura constitucional, quais sejam, a que assegura a razoável duração do processo em prol do credor e aquela que impõe obediência ao devido processo legal em favor do devedor, garantias essas que devem ser sopesadas e, acima de tudo, harmonizadas[16] no caso concreto.

O que não se pode admitir, contudo, é a completa aniquilação de uma dessas garantias em nome de uma cega veneração da outra, sendo oportuno advertir, nos mesmos moldes argutamente expostos por Celso Antônio Bandeira de Mello[17], que a mais grave das violações é aquela que alveja os ditames de um princípio de direito.

Enfim, ao pensar na agilidade da avaliação, deveria o legislador criar meios para que os Oficiais de Justiça tenham condições de bem cumprir tal mister, anseio esse que, com o devido respeito, parece estar cada vez mais distante da combalida estrutura do Poder Judiciário brasileiro.

[1] Não obstante as recomendações da boa técnica, incluiu-se deliberadamente sob a mesma epígrafe (“execução”) tanto o meio de cumprimento de decisões judiciais impositivas de obrigação de pagar quantia certa, quanto o expediente voltado à cobrança de valores contemplados em títulos extrajudiciais.

[2] Por legítima, entenda-se a execução cujo processamento deu-se em estrita conformidade com as garantias constitucionais pertinentes, especialmente a do devido processo legal.

[3] Art. 475-J, § 2º, do Código de Processo Civil: “*Caso o oficial de justiça não possa proceder à avaliação...*”

[4] Art. 680, do Código de Processo Civil: “*A avaliação será feita pelo oficial de justiça...*”

[5] “*Enquanto na alienação consensual os figurantes do negócio ajustam, livremente, entre si, o preço, e, ainda que o preço ao depois se revele lesivo – ressalva feita, nos negócios de consumo, à vantagem exagerada, nos termos do art. 51, § 1º, III, da Lei nº 8.078/1990 – tal circunstância não dissolva o vínculo, a alienação coativa repousa na busca de preço justo. A execução se realiza pelo modo menos gravoso ao executado e, por isso, o art. 692, caput, impede o “preço vil”.*” (ASSIS, Araken de. *Manual da execução*. 11. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 690)

[6] Art. 420, do Código de Processo Civil: “*A prova pericial consiste em exame, vistoria ou avaliação.*”

[7] No mesmo sentido, cf. THEODORO JUNIOR, Humberto. *A reforma da execução de título extrajudicial*. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 7.

[8] Neste mesmo recurso, o ex-Ministro Demócrito Reinaldo fez judiciosa vinculação entre a avaliação por Oficial de Justiça e o princípio veiculado pelo art. 620, do Código de Processo Civil, ponderando que “*uma avaliação, realizada por quem não detém habilitação técnica, acaba por tornar ineficiente um princípio basilar informativo do processo de execução, qual seja, o de que a execução deve se operar do modo menos gravoso para o devedor – art. 620 do CPC – preceito geral também aplicável ao executivo*”



fiscal.”

[9] “As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo consistem em: (...) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica”. Na mesma esteira, o Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, valendo-se do poder regulamentar que lhe foi atribuído pelo art. 27, “F”, da Lei nº 5.194/66, editou a Resolução nº 218, cujo art. 2º estabelece que “*compete ao arquiteto ou engenheiro arquiteto o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a edificações, conjuntos arquitetônicos e monumentos, arquitetura paisagística e de interiores; planejamento físico, local, urbano e regional; seus serviços afins e correlatos*”, sendo que a atividade prevista no item 6 do art. 1º, da mesma resolução, compreende a habilitação para “*vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico*”. De forma ainda mais contundente, a Resolução nº 345 do CONFEA, por meio de seu art. 2º, averbou que “*compreende-se como 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.*” Interessante notar que esses dispositivos legais contemplam tanto a atribuição de avaliar quanto a de realizar perícia, o que representa mais argumento contra a tese de que a avaliação, no processo de execução, dispensa a intervenção de engenheiro.

[10] Recentemente, a 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no julgamento do Agravo de Instrumento nº 1.183.714-0/2, decidiu acertadamente que “*nos termos da Lei 5.194/66, artigo 7º, c, a função de avaliar imóveis é prerrogativa de engenheiro civil, arquiteto e engenheiro agrônomo, sendo que 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. Desta forma, incidindo a penhora sobre bem imóvel, a respectiva avaliação deverá ser feita por profissional da área de engenharia, dentro das normas técnicas, posto que imprescindível a apuração do correto valor do bem para o devido praxeamento. (...) O corretor de imóveis pode estar a par dos fatores que compõem a avaliação, porém, possui apenas conhecimento empírico, que não supera o técnico, completo na fundamentação, na qualidade e no convencimento, primordiais à fixação do valor pelo qual se fará a expropriação judicial do bem do devedor em favor do credor. Assim, em face da finalidade última do processo executivo com a arrematação do bem, é imprescindível sua avaliação dentro das normas técnicas.*”

[11] Ainda que inspirado por certa dose de corporativismo, o ilustre engenheiro Francisco Maia Neto, profundo estudioso de temas relacionados a perícias judiciais, retratou de forma bastante feliz o estágio em que se encontra a controvérsia sobre a aptidão do corretor de imóveis para avaliar essa espécie de bens, em perfeita sintonia com a tese ora defendida: “*O corretor de imóveis é o profissional envolvido diretamente na negociação, a quem cabe vender os imóveis, enquanto o engenheiro de avaliações é um analista do mercado, cuja função é exarar um parecer sobre quanto vale um determinado imóvel. Numa analogia simples, consideremos a relação entre médicos e farmacêuticos, onde estes últimos, mesmo conhecedores de medicamentos e de sua aceitação pelo público, não podem expedir receitas e, reciprocamente, aos médicos é vedada a propriedade de farmácias, por questões éticas, assim como em países mais evoluídos, o profissional que vai intermediar uma transação não deve avaliar o imóvel*



” (MAIA NETO, Francisco. *Perícias judiciais de engenharia*. 3. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2000, p. 174).

[12] Art. 3º, da Lei nº 6.530/80: “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”. Importante destacar que o objeto da Lei nº 6.530/80 é a regulamentação da profissão de corretor de imóvel, de modo que, se a despeito de seu nítido caráter corporativista, não previu a possibilidade de avaliação de imóveis, é porque tal mister extrapola os conhecimentos exigidos daquele profissional ou, por razões que se desconhece, não reputou conveniente ao legislador permitir a avaliação de imóveis senão por engenheiro. Seja como for, parece-nos que referida tarefa, definitivamente, não deve ser desempenhada por corretor de imóveis.

[13] Esta foi, precisamente, a orientação abraçada pela 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo no julgamento do Agravo de Instrumento nº 7.226.010-7: “*Ao contrário do que afirmam os agravantes a avaliação de imóveis não é atribuição exclusiva de engenheiros, posto que determinação de valor para venda de imóvel demanda, essencialmente, conhecimento de mercado imobiliário local, matéria que não é exclusiva do âmbito de atuação de engenheiros e arquitetos, mas inclui-se no ramo de atividades dos corretores de imóveis.*”

[14] No julgamento do Agravo de Instrumento nº 1.177.521-0/3, a 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São reconheceu expressamente a incapacidade dos Oficiais de Justiça para realizar a avaliação de imóveis, baseada na premissa de que “*não se nega a possibilidade, agora admitida pela lei processual, do oficial de justiça avaliar os bens que penhore. Não porém, quando se tratar de imóvel e não haja nenhuma informação da existência de conhecimento técnico a tanto atinente. Ainda que se considere que a avaliação, para a finalidade determinada nos autos, não seja complexa, demanda conhecimento técnico específico relativo ao valor do bem no mercado, o que não pode ser atribuído a oficial de justiça.*”

[15] Atualmente, a avaliação de imóveis urbanos é disciplinada pela NBR 14653-2, baixada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Para se ter uma pequena idéia da complexidade das atividades que devem empreendidas pelo avaliador, basta uma simples leitura do item 7.3.1 daquela normativa, a qual recomenda que toda avaliação enfrente as seguintes questões: (i) aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas; (ii) aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo e condições ambientais; (iii) localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência; (iv) uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazo; (v) infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado; (vi) atividades existentes: comércio, indústria e serviço; (vii) equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer. Fácil de se ver, portanto, que as providências enumeradas acima – meramente exemplificadas, já que hão de ser observadas outras balizas igualmente importantes – certamente não condizem com a natureza dos atos rotineiramente praticados pelos Oficiais de Justiça.



[16] “A ordem jurídica é um sistema, o que pressupõe unidade, equilíbrio e harmonia. Em um sistema, suas diversas partes devem conviver sem confrontos inarredáveis (...) Na colisão de normas constitucionais, especialmente de princípios (...) emprega-se a técnica da ponderação. Por força do princípio da unidade, inexistente hierarquia entre normas da Constituição, cabendo ao intérprete a busca da harmonização possível, in concreto, entre os comandos que tutelam valores ou interesses que se contraponham” (BARROSO, Luis Roberto. *Interpretação e aplicação da Constituição*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 372).

[17] Em virtude de seu substancial conteúdo, nada mais recomendável do que transcrever *in totum* a preciosa lição do brilhante professor da PUC/SP: “Violar um princípio é muito mais grave que transgredir uma norma. A desatenção ao princípio implica ofensa não apenas a um específico mandamento obrigatório, mas a todo o sistema de comandos. É a mais grave forma de ilegalidade ou inconstitucionalidade, conforme o escalão do princípio atingido, porque representa insurgência contra todo o sistema, subversão de seus valores fundamentais, contumélia irremissível a seu arcabouço lógico e corrosão de sua estrutura mestra. Isto porque, ao ofendê-lo, abatem-se as vigas que o sustentam e alui-se toda a estrutura neles esforçada” (in *Curso de direito administrativo*. 17. ed. São Paulo: Malheiros, 2004, p. 842).

Date Created

29/04/2009