

Regra da experiência não vale para valor de imóvel penhorado

24/06/2023

O uso do conhecimento técnico ou científico do juiz, com dispensa da perícia, só é autorizado quando o fato se basear em experiência de aceitação geral. Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça invalidou a fixação, com base na regra de experiência, do valor de um imóvel penhorado em um processo de execução

Gustavo Lima



Ministro Moura Ribeiro, relator do caso Gustavo Lima

A execução foi promovida contra uma associação universitária e dizia respeito a pouco mais de R\$ 325 mil em dívidas de um contrato de fomento mercantil. Ao longo do processo, houve a penhora do imóvel, avaliado pelo perito em R\$ 101,5 milhões.

A associação recorreu, com o argumento de que o imóvel havia sido avaliado pela Justiça do Trabalho em R\$ 390 milhões. O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro acolheu parcialmente o recurso e aumentou o valor para R\$ 150 milhões, com base em cálculos da prefeitura da capital estadual.

Na ocasião, o desembargador-relator dispensou a perícia e citou o artigo 375 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a julgar a demanda com o uso de regras da experiência comum — ou seja, preceitos que podem ser formulados pelo cidadão médio a partir da observação do que normalmente acontece.

No STJ, o ministro relator, Moura Ribeiro, alertou que as regras da experiência não podem ser confundidas com o conhecimento pessoal do juiz a respeito de algum fato concreto.

"O juiz pode valer-se de um conhecimento empírico ou científico que já caiu em domínio público para julgar as causas que se lhe apresentam, porque, em relação a essas questões, não há necessidade de produzir prova. Não está autorizado, porém, a julgar com base no conhecimento pessoal que possui a respeito de algum fato específico, obtido sem o crivo do contraditório", explicou.

De acordo com o magistrado, os conhecimentos técnicos não universalizados demandam prova específica. Assim, no caso concreto, não haveria como afirmar que o valor do imóvel penhorado é de conhecimento público. Na visão de Ribeiro, o cidadão médio não tem condições de dizer se o imóvel em questão vale R\$ 101,5 milhões, R\$ 390 milhões ou R\$ 150 milhões.

"Estamos falando, vale lembrar, de um imóvel único, com grandes dimensões, várias edificações distintas, situado numa área muito valorizada da capital fluminense e que, malgrado possa ser adaptado para explorar outras atividades econômicas, encontra-se, atualmente, otimizado para uma finalidade muito específica, de servir a uma universidade", indicou o relator. *Com informações da assessoria do STJ.*



**Clique [aqui](#) para ler o acórdão
REsp 1.786.046**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-jun-24/regra-experiencia-nao-vale-valor-imovel-penhorado/>