

# Gleydson Oliveira: Prova pericial na avaliação de bem penhorado

No âmbito do processo judicial, por vezes surge a necessidade de se apurar o valor de mercado de bem dado em garantia (por exemplo, penhora) ou de bem sobre o qual versa o litígio (por exemplo, desapropriação).



O Código de Processo Civil aponta caminhos para a avaliação judicial

em geral dos bens, podendo ser realizada por oficial de Justiça no momento da lavratura do termo de penhora (artigo 870), e por prova pericial (artigo 464), ressalvada a sua dispensa quando a prova não dependa de conhecimento especial técnico. Além de tais hipóteses, no campo da prova, o CPC, em seu artigo 375, dispõe que o juiz aplicará as regras de experiência comum subministradas pela observação do que ordinariamente acontece e, ainda, as regras de experiência técnica.

A dúvida que pode surgir é qual o caminho a ser seguido no processo judicial para a avaliação de bem dado em garantia ou discutido na controvérsia judicial. Será que é dado ao juiz, valendo-se provas documentais e/ou de conhecimentos próprios, fixar o valor da avaliação de bem imóvel indicado à penhora?

Em interessante julgamento proferido no REsp 1.786.046 em 09.05.2023, relatoria ministro Moura Ribeiro, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça examinou se um imóvel penhorado para pagamento de dívida deve ser avaliado necessariamente por perícia ou se, ao contrário, pode seu valor ser fixado pelo próprio julgador com base nas máximas de experiência.

A perícia judicial apontou que o bem imóvel valeria R\$ 101,5 milhões, tendo o TJ-RJ, em sede de recurso, avaliado o imóvel em R\$ 150 milhões, com base no valor venal do imóvel para fins de IPTU, em conformidade com a regra de experiência comum.

Em linha de princípio, há a orientação de que o magistrado é o destinatário da prova, a quem cabe avaliar quanto às suas suficiência e necessidade dos meios admissíveis de prova em direito, isto é, o CPC consagra o princípio do livre convencimento motivado, segundo o qual o juiz é livre para apreciar as provas produzidas, bem como a necessidade de prova das que foram requeridas pelas partes (AREsp 648.403, ministro Og Fernandes).

Já se decidiu, a propósito, que a necessidade ou não de realização de prova pericial é matéria resolvida com enfoque na persuasão racional do julgador, a quem a prova é dirigida (AREsp 1.121.266, relator ministro Campbell Marques). Além disso, há a orientação de que o julgador não está vinculado às conclusões do laudo pericial, podendo, em conformidade com o princípio da livre persuasão racional, formar a sua convicção a partir de outros elementos constantes nos autos, desde que motivada adequadamente a decisão (AREsp 1.310.650, relator ministro Marco Aurélio Bellizze).

Por sua vez, em se tratando da necessidade de apuração de fato técnico, pode-se afirmar que as partes do processo judicial têm direito à produção de prova pericial, sob pena de violação ao acesso à Justiça. Nas questões relevantes de fato que envolvem conhecimento técnico, afigura-se imperativa a produção de prova pericial, de sorte que esta pressupõe a demonstração de que — para a formação do convencimento do juiz — é necessário conhecimento técnico ou científico inerente a outros ramos do conhecimento que o juiz não é dotado.



Por conseguinte, a ausência de produção de prova pericial para dirimir questão técnica sobre fato relevante para o julgamento da causa torna inválida a decisão do processo, por cerceamento do direito à prova ou da ampla defesa.

No julgamento do referido REsp 1.786.046, o ministro Moura Ribeiro assentou acertadamente que o conhecimento técnico ou científico do julgador sobre determinado mercado imobiliário não pode ser equiparado às regras de experiência comum previstas, sendo indispensável a realização de perícia para avaliar bem imóvel objeto da penhora, pelo que se mostra impossível sustentar que o bem penhorado podia ser avaliado se produção de prova pericial pelo próprio julgador.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-mai-25/gleydson-oliveira-prova-pericial-avaliacao-bem-penhorado/>