

SOCIEDADE POR QUOTAS

RESPONSABILIDADE PESSOAL DOS SÓCIOS

Julgado em

03/12/1985

Setembro de 1988 — Vol. 635 - Pág. 264

EMFOR 505

RESUMO

- Têm os réus razão na parte em que entendem que na hipótese de alienação de coisa comum a avaliação deverá ser procedida por perito, e não por simples avaliador judicial. - Com efeito, na ação de alienação de coisa comum, para extinção de condomínio, de procedimento especial de jurisdição voluntária, nos termos do art. 1.112, IV, do CPC, a avaliação há de ser feita por perito nomeado pelo juiz, como está no art. 1.114, I, do mesmo diploma legal. - Na espécie, em face da contestação dos réus o imóvel deveria ser avaliado mediante perícia e não por simples avaliação, dando-se às partes oportunidade de indicarem assistente técnico e formularem quesitos. - Aliás, na petição da ... os réus já tinham assinalado que a avaliação do imóvel não fora apurada por perícia, nos termos do art. 1.114 do CPC. - Todavia, não é o caso da anulação do processo a partir do laudo de avaliação, como pretendem os réus-apelantes, mas sim de realização de perícia para a avaliação do imóvel, antes da venda em leilão, ainda mais face a regra do art. 1.109 do CPC, pela qual, o juiz não está adstrito ao critério da legalidade estrita, podendo adotar em cada caso a solução que reputar mais conveniente ou oportuna. Ac. de 05-06-1991 Arquivo do EMFOR - TJ/2.356 EMFOR 540

EMENTA: - Avaliação de imóvel não é atribuição exclusiva de engenheiro. - Trata-se de mero trabalho de pesquisa e de aferição de preço, que não exige conhecimentos técnicos específicos. RESUMO DO ACÓRDÃO: - A perícia restringiu-se a uma simples avaliação do imóvel e, para tal mister, não são exigidos conhecimentos técnicos de engenharia. - A avaliação de um imóvel é a resultante de um trabalho de pesquisa de mercado e de aferição de preço, o que, como é curial, não é atribuição específica e exclusiva da profissão de engenheiro. - Tanto é assim, que os avaliadores judiciais, que com proficiência, fazem centenas de avaliações todos os dias no Foro, não são necessariamente engenheiros. - A alegação de que, pelo artigo 7º da Lei nº 5.194, de 1966, a avaliação teria de ser feita por engenheiro é equívoca. - Esse dispositivo diz que <<As atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo consiste em: a) ...; b) c) estudos, projetos análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica>>. - O fato de a palavra <<avaliações>> estar incluída no texto não significa que todas as avaliações sejam de atribuição exclusiva de engenheiro, pois, se assim tivéssemos que entender, teríamos que admitir que todas as outras palavras (<<estudos>>, <<projetos>>, <<análises>>, <<vistorias>>, <<pareceres>> e <<divulgação técnica>>) referiam-se a atribuições exclusivas da profissão de engenheiro, o que seria um absurdo, porque há estudos e projetos de natureza diversa, não só de engenharia ou de arquitetura, como há análises clínicas, análises químicas, etc.; como há vistorias de todo gênero; e como há pareceres médicos e jurídicos, e perícias médicas e contábeis. - Logo, a palavra <<avaliações>>, inserta na aludida alínea <<c>>, não quer dizer que todas as avaliações devam ser feitas exclusivamente por engenheiros. - No caso, a que foi procedida nos autos podia ser feita por quem não fosse engenheiro, sem qualquer afronta ou avaliação à Lei nº 5.194, de 1966. VOTO VENCIDO DO DESEMBARGADOR EMERSON SANTOS PARENTE - ... A solução da controvérsia sobre que versam os autos, exige a realização de perícia no imóvel de que se trata, para determinação de seu justo valor, nos termos do v. acórdão exequendo... - Essa perícia envolve a exata localização do imóvel periciado, mediante projeções topográficas, dada à inexistência de planta a ele referente, como informa o assistente técnico do Apelante... - Ocorre que o perito indicado pelo Juízo na condição de contador, não se encontra, evidentemente, capacitado pra funcionar na perícia de que

se trata, o que revela, ele, na resposta ao quesito 5.2 do Réu... quando informa: Julgado em 04-12-1985
<<Para localizar as frações na áreas será necessário uma planta ou levantamento topográfico. - O que foi feito nas diligências foi a identificação da área em que se situam, baseado nos lotes anteriores que lá existem, e cujos proprietários deram informações. - São provas testemunhais que valem como identificação para efeito de avaliação. - O Perito solicita ao interessado a juntada de planta com levantamento detalhado para a perfeita identificação do terreno inclusive com colocação e amarração de <<marcos>> topográficos. - Caso não

EMENTA

Na ação de alienação de coisa comum, para extinção de condomínio, de procedimento especial de jurisdição voluntária a avaliação há de ser feita por perito nomeado pelo juiz.