

Avaliação de imóveis na tributação e nas execuções pelo novo CPC



Raul Haidar
advogado tributarista

No cálculo dos tributos e em eventuais execuções judiciais a avaliação de

imóveis pode causar prejuízos a contribuintes do IPTU e do imposto de renda. O mesmo ocorre nas execuções resultantes de dívidas de natureza civil ou comercial, perante a Justiça comum.

O artigo 154, inciso V do vigente Código de Processo Civil inclui entre as funções do Oficial de Justiça “efetuar avaliações, quando for o caso.” No CPC de 1973 o artigo 143 no inciso V dizia apenas “efetuar avaliações.”

Não é razoável que o interprete das leis deixe de atribuir adequado valor às palavras nelas contidas. A expressão “quando for o caso” não pode ser desprezada.

O vigente CPC foi amplamente debatido durante longo tempo. Claro está que, ao afirmar que a avaliação deve ser feita pelo Oficial “quando for o caso”, admite que existem avaliações a serem feitas por especialistas, pessoas que tenham conhecimentos específicos na avaliação do bem.

O CPC antigo teve seu artigo 681 alterado pela lei 11382/2006. A partir daí a avaliação “realizada pelo oficial de justiça constará de vistoria e de laudo anexados ao auto de penhora”.

O legislador confundiu auto com laudo. Este assim se define “Peça escrita, fundamentada, na qual os peritos expõem as observações e estudos que fizeram e registram as conclusões da perícia.”

Diz artigo 870 do atual CPC:

“A avaliação será feita pelo oficial de justiça.

Parágrafo único. Se forem necessários conhecimentos especializados e o valor da execução o comportar, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para entrega do laudo.”

A avaliação de imóveis só pode ser feita por engenheiros ou arquitetos, profissionais de nível superior. Isso impede que corretores de imóveis elaborem “laudos” sobre o assunto. Essas profissões são regulamentadas em leis federais.

A lei 5.194 de 24 de dezembro de 1966 é clara em seus artigos 2º e 7º:

“Art. 2º – O exercício, no País, da profissão de engenheiro, arquiteto ou engenheiro-agrônomo, observadas as condições de capacidade e demais exigências legais, é assegurado:

a) aos que possuam, devidamente registrado, diploma de faculdade ou escola superior de engenharia, arquitetura ou agronomia, oficiais ou reconhecidas, existentes no País;”

“Art. 7º – As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em:

a) desempenho de cargos, funções e comissões em entidades estatais, paraestatais, autárquicas, de economia mista e privada;

b) planejamento ou projeto, em geral, de regiões, zonas, cidades, obras, estruturas, transportes, explorações de recursos naturais e desenvolvimento da produção industrial e agropecuária;

c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;

d) ensino, pesquisas, experimentação e ensaios...”

A profissão de corretores de imóveis regula-se pela Lei 6.530 de 12 de maio de 1976, cujos artigos 2º e 3º afirmam:

“Art. 2º – O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias.

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 Lei 6.530 não menciona, em nenhum de seus 26 artigos, a palavra avaliação. Quando afirma que o técnico (corretor) pode apenas opinar sobre a comercialização, deixa claro seu propósito: o corretor recebe comissões pelas vendas, o que influi na sua eventual “opinião” sobre o valor do imóvel.

Nas execuções fiscais a avaliação de imóveis também há de ser feita por engenheiros ou arquitetos. Corretores praticam crime de exercício ilegal da profissão (de engenheiro ou arquiteto), se fizerem laudo.

O executado que indica imóvel a penhora deve informar seu valor. Há uma presunção de idoneidade, se ele tiver sido indicado no lançamento do IPTU ou Imposto Territorial Rural. O credor, caso o entenda irreal, pode impugná-lo.

Em determinada execução cível, iniciada na vigência do CPC de 1973, avaliação feita por oficial de justiça, por meio de precatória cumprida em outro Estado, não foi impugnada.

Não ocorrendo a praça por mais de cinco anos, foi determinada outra, também por oficial. Não se realizou, eis que o devedor, apesar de intimado, não compareceu ao local. Trata-se imóvel rural de difícil acesso. O credor pleiteou que se corrigisse o valor da primitiva avaliação pelos índices de correção aplicáveis ao débito, o que foi feito.

Surgindo para o Juiz dúvidas sobre o fato, nomeou perito de sua confiança, engenheiro civil com experiência comprovada em avaliações de imóveis rurais. Ele foi ao local (outro Estado) para o que contratou guia e elaborou laudo com fotos e adequadas observações. A praça do imóvel já foi designada.

O devedor, contudo, impugnou a avaliação, sob o argumento de que apenas corretores de imóveis possuem capacitação para o laudo.

O princípio do contraditório e da ampla produção de provas é cláusula pétrea da Constituição, tanto quanto a da duração razoável do processo.

Mas ao peticionar contra expressa disposição de lei, a parte torna-se litigante de má fé e seu advogado infringe textual disposição do Estatuto da OAB e fica sujeito a sanções disciplinares pelo Tribunal de Ética e Disciplina.

Nas execuções fiscais isso também pode ocorrer, ainda que em proporções menores. O valor venal fixado no IPTU e mesmo no ITR muitas vezes é inferior ao de mercado, que se sujeita a oscilações.



Também pode ocorrer que o vendedor seja obrigado a aceitar ofertas inferiores à realidade ou tenha urgência na venda (mudança de país, liquidação de dívidas etc.). Ou o comprador, por interesse pessoal (ampliar sua empresa, instalar-se próximo a fornecedores ou clientes etc.) esteja disposto a pagar o preço maior.

A avaliação deve ser feita por engenheiro ou arquiteto não apenas porque a lei assim o ordena. O laudo examina condições específicas que muitas vezes apenas esse imóvel apresenta. Tal é o caso de imóveis antigos com uso prejudicado pelas más condições de manutenção ou sujeito a interferências prejudiciais da vizinhança: invasões, áreas alagáveis etc.

Na tributação não é só o IPTU ou o ITR que podem ser discutidos face ao imóvel. Diz o artigo 148 do Código Tributário Nacional:

“Artigo 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.”

Assim, podemos, impugnar os valores dos bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, quando entendermos que a tributação é indevida. Esse é o caso dos lançamentos feitos a título de “ganho de capital.” Não permitindo a atualização do valor de aquisição do bem, a Receita Federal comete uma espécie de confisco. Vejam nossa coluna de 21 de março de 2016 com o título [“Aumento do imposto sobre ganhos de capital só vigora em 2017.”](#)

Essa impugnação, em nosso entendimento, parece factível apenas na via judicial. Convém que o valor questionado seja depositado judicialmente, se o contribuinte tiver necessidade de obter certidões negativas em função de suas atividades. Afinal, por mais óbvio que seja o Direito, ninguém pode garantir o resultado futuro. Parece-nos, aliás, que em matéria tributária até o passado é imprevisível.