



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 1786046 - RJ (2018/0329534-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE** : ASSOCIAÇÃO UNIVERSITÁRIA SANTA ÚRSULA  
**ADVOGADOS** : ANDRÉ LUIZ SOUZA DA SILVEIRA - DF016379  
ADILSON VIEIRA MACABU FILHO E OUTRO(S) - RJ135678  
JOAO PEDRO MOLINA BION - RJ185634  
**RECORRIDO** : RDR SERVICOS ADIMINISTRATIVOS LTDA  
**ADVOGADOS** : DANIEL DE MORAES REGO FAIRBAIRN COELHO E OUTRO(S) -  
RJ152134  
ROMER DE CARVALHO LIMA E SILVA - RJ148959

### **EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL PARA PAGAMENTO DA DÍVIDA. DISCUSSÃO ACERCA DO VALOR DA AVALIAÇÃO. APLICAÇÃO DAS REGRAS OU MÁXIMAS DE EXPERIÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE PERÍCIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Discute-se nos autos se o imóvel penhorado para pagamento da dívida deve ser avaliado necessariamente por perícia ou se, ao contrário, pode seu valor ser fixado pelo próprio julgador com base nas máximas da experiência de que trata o art. 375 do CPC.

2. As regras (ou máximas) da experiência designam um conjunto de juízos que podem ser formulados pelo homem médio a partir da observação do que normalmente acontece. Reúnem proposições muito variadas, que vão desde conhecimentos científicos consolidados como o de que corpos metálicos dilatam no calor até convenções mais ou menos generalizadas, como a de que as praias são mais frequentadas aos finais de semana.

3. Muito embora constituam um conhecimento próprio do juiz, não se confundem com o conhecimento pessoal que ele tem a respeito de algum fato concreto, em relação ao qual, exige-se, de qualquer forma, a produção de prova específica, sob o crivo do contraditório.

4. Conquanto se possa admitir que o Desembargador Relator do acórdão recorrido, por conhecer o mercado imobiliário do Rio de

Janeiro e também o imóvel penhorado, pudesse saber o seu real valor, não há como afirmar que essa seja uma informação de conhecimento público.

5. Impossível sustentar, nesses termos, que o bem penhorado podia ser avaliado sem produção de prova pericial, pelo próprio julgador, com base no art. 375 do CPC.

6. Recuso especial provido.

### **ACÓRDÃO**

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 09 de maio de 2023.

Ministro MOURA RIBEIRO  
Relator



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 1786046 - RJ (2018/0329534-0)**

**RELATOR** : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**  
**RECORRENTE** : ASSOCIAÇÃO UNIVERSITÁRIA SANTA ÚRSULA  
**ADVOGADOS** : ANDRÉ LUIZ SOUZA DA SILVEIRA - DF016379  
ADILSON VIEIRA MACABU FILHO E OUTRO(S) - RJ135678  
JOAO PEDRO MOLINA BION - RJ185634  
**RECORRIDO** : RDR SERVICOS ADIMINISTRATIVOS LTDA  
**ADVOGADOS** : DANIEL DE MORAES REGO FAIRBAIRN COELHO E OUTRO(S) -  
RJ152134  
ROMER DE CARVALHO LIMA E SILVA - RJ148959

### **EMENTA**

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL PARA PAGAMENTO DA DÍVIDA. DISCUSSÃO ACERCA DO VALOR DA AVALIAÇÃO. APLICAÇÃO DAS REGRAS OU MÁXIMAS DE EXPERIÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE PERÍCIA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. Discute-se nos autos se o imóvel penhorado para pagamento da dívida deve ser avaliado necessariamente por perícia ou se, ao contrário, pode seu valor ser fixado pelo próprio julgador com base nas máximas da experiência de que trata o art. 375 do CPC.

2. As regras (ou máximas) da experiência designam um conjunto de juízos que podem ser formulados pelo homem médio a partir da observação do que normalmente acontece. Reúnem proposições muito variadas, que vão desde conhecimentos científicos consolidados como o de que corpos metálicos dilatam no calor até convenções mais ou menos generalizadas, como a de que as praias são mais frequentadas aos finais de semana.

3. Muito embora constituam um conhecimento próprio do juiz, não se confundem com o conhecimento pessoal que ele tem a respeito de algum fato concreto, em relação ao qual, exige-se, de qualquer forma, a produção de prova específica, sob o crivo do contraditório.

4. Conquanto se possa admitir que o Desembargador Relator do acórdão recorrido, por conhecer o mercado imobiliário do Rio de

Janeiro e também o imóvel penhorado, pudesse saber o seu real valor, não há como afirmar que essa seja uma informação de conhecimento público.

5. Impossível sustentar, nesses termos, que o bem penhorado podia ser avaliado sem produção de prova pericial, pelo próprio julgador, com base no art. 375 do CPC.

6. Recuso especial provido.

## RELATÓRIO

Aos 11/12/2007, RDR SERVICOS ADIMINISTRATIVOS LTDA. (RDR SERVIÇOS) promoveu execução contra ASSOCIAÇÃO UNIVERSITÁRIA SANTA ÚRSULA (SANTA ÚRSULA), pretendendo o recebimento de R\$ 325.579,00 (trezentos e vinte e cinco mil, quinhentos e setenta e nove reais), estampados em instrumento particular de confissão de dívida oriundo de contrato de fomento mercantil (e-STJ, fls. 7/10 - Apenso 1).

No curso dessa execução, sobreveio a penhora de imóvel situado na Rua Fernando Ferrari, nº 75, Botafogo, onde funciona a Universidade Santa Úrsula.

Esse imóvel foi avaliado pelo Perito em R\$ 101.530.000,00 (cento e um milhões, quinhentos e trinta mil reais), segundo laudo devidamente homologado pelo juiz da causa (e-STJ, fls. 3/4 - Apenso 1).

Contra essa decisão interlocutória, SANTA ÚRSULA interpôs agravo de instrumento alegando, em síntese, que o imóvel valeria muito mais. Destacou, nesse sentido, que o bem teria sido avaliado pela Justiça Trabalhista pelo valor de R\$ 390.000.000,00 (trezentos e noventa milhões de reais) em três oportunidades distintas (e-STJ, fls. 1/8).

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro deu parcial provimento ao recurso, avaliando o bem em R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), nos termos de acórdão assim ementado:

*PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE HOMOLOGA O LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA ELABORADO PELO EXPERT DO JUÍZO, NO MONTANTE DE R\$ 101.530.000,00. DISCREPÂNCIA EM RELAÇÃO À QUANTIA ENCONTRADA EM AVALIAÇÃO EFETIVADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR DA JUSTIÇA DO TRABALHO (R\$ 390.000.000,00). ENORME DIVERGÊNCIA DE VALORES. DESNECESSIDADE DE NOVA PERÍCIA, EIS QUE, COMO SÓI ACONTECER, OS VALORES DEVEM CONTINUAR DISCREPANTES. LONGO TEMPO DO PROCESSO EXECUTÓRIO QUE NÃO SE JUSTIFICA DIANTE DAS CARACTERÍSTICAS DA*

DEMANDA. EXECUTADO QUE ACOSTA DOCUMENTOS AOS AUTOS A DAR CONTA DO VALOR VENAL DO IMÓVEL, R\$ 150.000.000,00. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO ESTABELECIDO NO ARTIGO 375 DO CPC PARA FIXAR O VALOR DO IMÓVEL PENHORADO NO MONTANTE APONTADO PELA PREFEITURA. REGRA DE EXPERIÊNCIA COMUM APLICÁVEL AO CASO. MAGISTRADO QUE CONHECE BEM O IMÓVEL, OUTRORA SEDE DE PRESTIGIOSA FACULDADE DE DIREITO. RESSALVA NA REFERIDA NORMA ACERCA DA PROVA PERICIAL, JÁ REALIZADA, SEM SOLUCIONAR O CONFLITO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARA CASSAR A DECISÃO RECORRIDA E FIXAR O VALOR DO IMÓVEL OBJETO DA EXECUÇÃO NO MONTANTE ACIMA APONTADO. UNÂNIME (e-STJ, fl. 38).

Os embargos de declaração opostos pela SANTA ÚRSULA foram rejeitados (e-STJ, fls. 65/66).

Irresignada, SANTA ÚRSULA interpôs recurso especial com fundamento no art. 105, III, a, da CF, alegando ofensa aos arts. 375 e 480 do CPC, nos termos do qual o valor do bem deveria ser necessariamente fixado por nova perícia, não sendo lícito ao juiz valer-se das regras da experiência para essa finalidade (e-STJ, fls. 80/89).

Apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 109/116), o recurso foi admitido na origem (e-STJ, fls. 119/120).

É o relatório.

## VOTO

Discute-se nos autos sobre o valor de avaliação do imóvel penhorado para satisfação da dívida.

A perícia realizada concluiu que o bem valeria R\$ 101.530.000,00 (cento e um milhões, quinhentos e trinta mil reais) e o juiz de primeira instância, malgrado a impugnação apresentada pela SANTA ÚRSULA, resolveu homologar essa perícia, afirmando que ela empregava metodologia confiável do que aquela empregada pelo perito da Justiça Trabalhista.

Confira-se:

*O laudo de avaliação elaborado pelo perito judicial foi firmado com base nas premissas da norma 14653-2/2011 que rege a matéria avaliatória, empregando o método matemático Mandelblat-Camacaro. Acresça-se que o expert vistoriou o local, cuja a área de superfície é de mais de 44.000,00 metros quadrados de terreno, sendo que úteis contam com cerca de 12.000,00 metros quadrados, bem como de construção mais de 35.000,00 metros quadrados.*

*O valor apontado pela executada não vem lastreado em normas técnicas de avaliação, mas meramente em laudos elaborados por única OJA de Vara Trabalhista, que meramente multiplicou a metragem do RGI pelo metro quadrado de R\$ 9.000,00, sem descrição*

*das edificações, sendo apenas transcritas as medidas perimetrais do terreno constante do RGI sem qualquer justificativa técnica ou científica.*

*Já o laudo pericial acostado aos autos é rico em cálculos e imagens e descreve a metodologia utilizada para obtenção do valor final, que não foi rechaçado pela executada tecnicamente (e-STJ, fl. 4 - Apenso).*

O TJRJ houve por bem majorar o valor da avaliação invocando, para tanto, o art. 375 do CPC, que autoriza o juiz a valer-se das regras da experiência comum para julgar o feito.

Confira-se:

*O laudo litigioso, acostado às fls. 157/211 (index 000100), não obstante tenha sido elaborado por profissional da confiança do juízo, atribuiu ao bem o valor de R\$ 101.530.000,00, o que nos parece subestimado, considerando-se que o imóvel se encontra em local privilegiado da zona sul do Rio de Janeiro.*

*Registre-se, ademais, que foram elaborados pelo menos três laudos anteriores, respectivamente em 2014, 2015 e 2016, nos quais o oficial de justiça do trabalho avaliou o imóvel no valor de R\$ 390.000.000,00, conforme nos denotam os documentos de fls. 131, 247 e 249 (do anexo 1).*

*A dúvida a respeito do bem penhorado é razoável. Seria o caso de realizar-se nova perícia? Entendo que não. A execução vem de longo tempo, sem que se chegue ao seu óbvio termo: hasta pública do bem penhorado ou pagamento espontâneo. Assim, nos parece que uma nova perícia de avaliação apenas serviria para retardar ainda mais a solução da lide, até porque o valor da execução é muito inferior ao das avaliações.*

*Além disso, o que a experiência nos mostra, é que, no caso de nova perícia, os valores continuariam divergentes.*

*Observe-se, contudo, que o próprio executado juntou documento da lavra da Prefeitura dando conta de que o valor venal do imóvel seria de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões). Trata-se meio termo bastante razoável.*

*Aduza-se que este julgador conhece bem o local, imóvel que abrigou faculdade de direito das mais prestigiosas, de imensas proporções, localizado em bairro nobre dessa cidade, ao lado do Palácio Guanabara, outrora igualmente nobre.*

*De tal forma, valendo-me do princípio estabelecido no dispositivo processual abaixo transcrito, ressaltando que a perícia, prova técnica ressaltada na norma, foi realizada e não solucionou o conflito:*

*Art. 375. O juiz aplicará as regras de experiência comum subministradas pela observação do que ordinariamente acontece e, ainda, as regras de experiência técnica, ressalvado, quanto a estas, o exame pericial.*

*Fixo o valor o valor do imóvel penhorado em R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (e-STJ, fl. 41/42).*

Importa saber, dessa forma, se a avaliação do bem pode ser feita pela experiência comum do julgador ou se, ao contrário, constituiria matéria técnica que reclamaria, necessariamente, (nova) perícia.

A propósito do art. 375 do CPC, JOSÉ CARLOS BARBOSA MOREIRA explica que as *regras (ou máximas) da experiência* são noções que refletem um conhecimento reiterado, acumulado a partir de uma série de acontecimentos semelhantes, com base na qual se pode afirmar, a partir de um raciocínio indutivo, que determinada coisa acontecerá de determinada forma no futuro ou que se passa, provavelmente, de determinada forma. (**Regras da experiência e conceitos juridicamente indeterminados**. Temas de direito processual - segunda série. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 1988. p. 62).

De forma muito resumida, pode-se afirmar, portanto, que elas designam um conjunto de juízos que podem ser formulados pelo homem médio a partir da observação do que normalmente acontece - *id quod plerumque accidit*.

FREDIE DIDIER JÚNIOR, PAULA SARNO BRAGA e RAFAEL ALEXANDRIA DE OLIVEIRA, esclarecem que, sob a rubrica de *regras de experiência* podem ser reunidas proposições muito variadas, que vão desde conhecimentos científicos consolidados como o de que corpos metálicos dilatam no calor até simples juízos mais ou menos generalizados em certos meios, como o de que as praias são mais frequentadas aos finais de semana (**Curso de Direito Processual Civil**. vol. 2. 16 ed. Salvador: Podivum, 2021. p. 82.).

Tradicionalmente, as regras da experiência exercem diversas funções no processo. Auxiliam, por exemplo, o juiz a entender e interpretar as alegações e o depoimento das partes para melhor compreender certas palavras e expressões em ambientes e circunstâncias específicos ou o significado peculiar de determinados termos segundo o lugar ou o dialeto do entrevistado.

Sob a mesma perspectiva, também se pode afirmar que elas auxiliam na aplicação de enunciados normativos abertos, informando e esclarecendo conceitos jurídicos indeterminados como *perigo de dano* ou *animal perigoso*.

Ainda auxiliam na formação do juízo de verossimilhança essencial ao convencimento do julgador. Dentro do sistema de persuasão racional, as regras de experiência pavimentam a construção do raciocínio lógico e estruturado que põe limites à atividade jurisdicional e permite prolação de uma decisão verdadeiramente fundamentada.

É importante deixar bastante claro, porém, que as regras da experiência, muito embora constituam um conhecimento próprio do juiz não se confundem com o conhecimento pessoal que ele tem a respeito de algum fato concreto.

Elas designam um conhecimento já cristalizado na cultura do homem médio,

um patrimônio comum da coletividade que, precisamente em razão disso (a exemplo do que ocorre com os fatos notórios) dispensa produção probatória.

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.

Nesse sentido a lição de HUMBERTO THEODORO JÚNIOR:

*As máximas de experiência [...] não decorrem de ciência privada do juiz acerca de fatos concretos. Representam, na verdade, percepções em abstrato do que ordinariamente acontece. Integram a "cultura média da sociedade", isto é, a "cultura do homem médio", formando um verdadeiro "patrimônio comum de uma coletividade". Por isso que, sendo noções conhecidas e indiscutíveis, podem ser utilizadas sem depender de prova e sem violação da imparcialidade do juiz e do contraditório. (Código de Processo Civil Anotado. 24 ed.: Forense. Rio de Janeiro, 2021, p. 523)*

FREDIE DIDIER JÚNIOR, PAULO SARNO BRAGA e RAFAEL ALEXANDRIA DE OLIVEIRA, no mesmo sentido, destacam:

*As regras da experiência técnicas devem ser de conhecimento de todos, principalmente das partes, exatamente porque são vulgarizadas; se se trata de regra de experiência técnica, de conhecimento exclusivo do juiz ou "apanágio de especialistas", que por qualquer razão a tenha (o magistrado também tem formação em engenharia, por exemplo), torna-se indispensável a realização da perícia (Curso de Direito Processual Civil. vol. 2. 16 ed. Salvador: Podivum, 2021. p. 82.).*

DANIEL AMORIM ASSUMPÇÃO NEVES, da mesma forma, ressalta:

*Note-se que o conhecimento profundo sobre a questão técnico-científica do próprio juiz nada tem a ver com as regras de experiência técnica. Se o juiz tiver tal conhecimento, ainda assim terá que designar perícia, até porque não pode ser juiz e perito num mesmo processo (Código de Processo Civil Comentado: Podivum. Salvador, 2016. p. 666).*

E é justamente porque conhecimentos técnicos não universalizados demandam prova específica, mesmo constituindo um "saber privado do juiz", que a parte final do art. 375 do CPC, adverte sobre a necessidade de perícia em alguns casos.

No caso dos autos, não há como afirmar que o valor do bem penhorado, considerando suas dimensões, localização e conformação específica, constitui matéria

de conhecimento público. 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.

O homem médio não tem condições de afirmar se o imóvel em questão vale R\$ 101.530.000,00 (cento e um milhões, quinhentos e trinta mil reais), como indicado pelo perito; R\$ 390.000.000,00 (trezentos e noventa milhões de reais), como apurado na Justiça do Trabalho, ou R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), como afirmado pelo Relator do acórdão recorrido.

Conquanto se possa admitir que o Desembargador Relator, por conhecer o mercado imobiliário do Rio de Janeiro e também o imóvel penhorado, pudesse saber o seu real valor, não há como afirmar que essa informação fosse de conhecimento público.

Ainda se poderia argumentar que o Desembargador Relator não se valeu apenas de seu conhecimento pessoal avaliar o imóvel, tendo mencionado, em reforço, que o preço indicado correspondia aquele considerado pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro como o valor venal do bem.

Mas isso ainda é muito pouco para dispensar a perícia, com o devido acatamento.

Só se autoriza a utilização do conhecimento técnico ou científico pelo juiz, com dispensa da perícia, quando o fato se fundar em máxima de experiência de aceitação geral, o que não é o caso.

Nessa linha, vale trazer a lição de ARRUDA ALVIM:

*Assim, por exemplo, não poderá o juiz ao argumento de ser graduado em Ciências Contábeis, dispensar a perícia destinada a apurar, mediante operações complexas de contabilidade, o valor devido pelo réu ao autor. Tal conduta violaria frontalmente a imparcialidade; por isso mesmo, estabelece o art. 144, I, do CPC/2015, o impedimento do juiz que já tenha funcionado como perito na causal. Em tais circunstâncias, também o princípio do contraditório teria sido inobservado, porquanto as partes interessadas e respectivos assistentes técnicos não teriam as mesmas oportunidades de impugnação e debate sobre o laudo pericial, assim, como não estariam em posição de influenciar o convencimento judicial no sentido de refutar a conclusão técnico-científica previamente alcançada. Note-se, ainda, que o juiz de primeiro grau não é o único órgão jurisdicional competente para valorar a prova, e que, em caso de recurso, os Tribunais terão, decerto, extrema dificuldade em rever a premissa fática de sentença que tenham como fundamento probatório informações que decorrem do conhecimento técnico ou científico que*

Nessas condições **DOU PROVIMENTO** ao recurso especial para cassar o acórdão recorrido e, considerando o longo período transcorrido desde a decisão interlocutória inicial, remeter dos autos ao primeiro grau de jurisdição a fim de que ali possa se novamente examinado o caso, determinando-se, caso necessário, a realização de nova perícia.

É como voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2018/0329534-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.786.046 / RJ

Números Origem: 00713331720178190000 00888256820078190001 201825111067  
713331720178190000 888256820078190001

PAUTA: 09/05/2023

JULGADO: 09/05/2023

**Relator**

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. OSNIR BELICE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : ASSOCIAÇÃO UNIVERSITÁRIA SANTA ÚRSULA  
ADVOGADOS : ANDRÉ LUIZ SOUZA DA SILVEIRA - DF016379  
ADILSON VIEIRA MACABU FILHO E OUTRO(S) - RJ135678  
JOAO PEDRO MOLINA BION - RJ185634  
RECORRIDO : RDR SERVICOS ADIMINISTRATIVOS LTDA  
ADVOGADOS : DANIEL DE MORAES REGO FAIRBAIRN COELHO E OUTRO(S) -  
RJ152134  
ROMER DE CARVALHO LIMA E SILVA - RJ148959

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Prestação de Serviços

**CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) e Marco Aurélio Bellizze votaram com o Sr. Ministro Relator.