

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE IBIPORÃ – ESTADO DO PARANÁ**

**Autos nº 0000368-48.2019.8.16.0090**

Requerente: **Ipiranga Produtos de Petróleo S/A**

Requerido: **Aguinaldo Pereira de Godoy e Outros**

**EDGARD MARIN**, brasileiro, casado, engenheiro civil, registrado no CREA sob nº 40.014/D-SP, nomeado para atuar como Perito Judicial referente a Carta Precatória Cível da Ação em epígrafe, considerando o despacho contido no mov. 311, a seguir parcialmente reproduzido, apresenta Considerações e Manifestação:

Reprodução parcial do despacho da Douta Juíza

1. Diante do parecer técnico de seqs.300.4/300.6, intime-se a parte devedora para manifestação no prazo de 05 (cinco) dias.

2. Sem prejuízo da diligência anterior, tendo em vista a impugnação de seq.310.1 e avaliação de seq.310.2, ao Sr. Perito para pronunciamento em idêntico prazo.

Considerações:

- 1) No mov. 310.1 o Requerido apresenta impugnação ao Laudo Pericial apresentado no mov. 275, alegando que o valor de avaliação determinado é "aviltante" e que somente a "estrutura" do imóvel avaliando é superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- 2) Que os lotes utilizados como referência no Laudo Pericial "são lotes simples" e que não possuem relação com o imóvel avaliando;
- 3) Apresentou em anexo, no mov. 310.2, "laudo de avaliação" que refere a um montante de avaliação das benfeitorias em R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais);
- 4) Diante de tal situação requer seja realizada nova perícia e comparação com imóveis de iguais proporções.

Manifestação:

- a) Conforme explicitado no item 3 do Laudo Pericial, em que pese regularmente agendado, houve o acompanhamento dos trabalhos periciais apenas pelo Sr. Gerente da atividade comercial desenvolvida no local - Posto de Combustíveis – que informou não possuir os projetos das edificações, alvarás de licenças, "habite-ses" das edificações, que também não foram identificados projetos na Prefeitura Municipal de Jataizinho, apesar das diligências realizadas por este perito nomeado. Este fato resultou na necessidade de realizar medições "in loco" para obter as medidas das edificações e conseqüentemente poder classificá-las, tanto quantitativamente (áreas construídas) quanto qualitativamente (padrão

**Edgard Marin – Eng. Civil**

Av. Ayrton Senna da Silva, n.º 300 – Sl. 903 – Gleba Palhano – CEP-86.050-460 – Londrina-PR  
Fone: 43 3324-7022 – E-mail: marin1948@gmail.com



- construtivo), bem como a constatação dos respectivos estados de conservação;
- b) Conforme destacado, as medidas levantadas têm o caráter aproximado, porém suficientes para o estabelecimento do valor das benfeitorias. Cumpra também destacar que na matrícula do imóvel consta a área total das benfeitorias cobertas de 475,22 metros quadrados, enquanto a medição "in loco" estabeleceu a área total coberta de 860,92 metros quadrados. Ver item 2.2 do Laudo Pericial;
- c) Ou seja, constatou-se uma diferença de 385,70 metros quadrados de área construída coberta não regularizada perante o Cartório de Registro de Imóveis;
- d) Também, no referido item 3, constam as seguintes informações, conforme se reproduz:

Para a avaliação do Imóvel Objeto, que possui características próprias, localizado em cidade de pequeno porte, com população da ordem de 13.000 habitantes, possui mercado imobiliário praticamente incipiente, com número muito baixo de transações imobiliárias e de também de ofertas.

Nos trabalhos de diligências e pesquisas realizados em busca de amostragem para estabelecer o processo avaliatório não foi identificada realização de nenhuma transação de negócio recente e que pudesse ser admitida como referência de mercado.

Quanto as ofertas de mercado, após diligenciar pelo perímetro urbano quase que total da cidade, foram identificadas amostras que não guardam relação que possibilitasse a comparação direta de valores de mercado conforme preceitos da NBR 14.653-2, ou seja, sem a identificação de imóveis similares ao avaliando.

Em consequência, como metodologia para os trabalhos avaliatórios, foi adotado método involutivo, ou seja, a avaliação das benfeitorias e do terreno separadamente e que, ao final, como valor de avaliação do imóvel a soma dos valores (benfeitorias+terreno) estabelecidos.

- e) Ou seja, não foi possível realizar a avaliação do imóvel como um todo (terreno + benfeitorias) pelo método comparativo direto de dados de mercado, mas sim a realização pelo chamado método involutivo, tratando, separadamente, a avaliação das benfeitorias (método do Custo de Reprodução ou Valor Atual) da avaliação do terreno (método Comparativo de Dados de Mercado), tudo em conformidade com a NBR 14653-2, cujos conceitos estabelecidos são obrigatórios para a realização de trabalhos avaliatórios de imóveis urbanos;
- f) Conforme destacado no item 3.5 do Laudo Pericial, a cidade não possui Plano Diretor e que estabeleça parâmetros urbanísticos, principalmente os relativos ao zoneamento e taxas de ocupação, fato que permite uma ocupação com as construções de benfeitorias de forma relativamente desordenada, fato comum em cidades de pequeno porte como a cidade de Jataizinho;

**Edgard Marin – Eng. Civil**

Av. Ayrton Senna da Silva, n.º 300 – Sl. 903 – Gleba Palhano – CEP-86.050-460 – Londrina-PR  
Fone: 43 3324-7022 – E-mail: marin1948@gmail.com



- g) Em vista o tamanho físico e populacional da cidade, o mercado imobiliário é incipiente e não é possível estabelecer valores amostrais por regiões urbanizadas bem definidas, ou seja, o mercado imobiliário existente refere a cidade como um todo, com pequena amostragem;
- h) Ainda, dentre as amostras de terrenos, com ou sem benfeitorias, não existem disponíveis informações com terrenos da ordem de grandeza do imóvel avaliando, levando, conforme previsto na referida NBB14653-2, estabelecer o valor de avaliação de lote paradigma (no caso de 1.000,00 metros quadrados), medida que se enquadra dentro dos elementos da amostra;
- i) A partir do valor de avaliação do lote paradigma foi estabelecido o valor de avaliação do imóvel objeto, conforme exposto no item 3.5, utilizando-se os conceitos de inferência estatística, também conforme estabelecido na referida NB5-14653, ou seja, ABSOLUTAMENTE EM CONFORMIDADE COM AS TÉCNICAS AVALIATÓRIAS;
- j) Conforme definido na referida NBR-14653, cujo texto é parcialmente reproduzido na sequência, os trabalhos de avaliação de bens devem ser realizados obrigatoriamente segundo os conceitos definidos – especialmente de imóveis – sendo prerrogativa específica de profissionais habilitados da área da engenharia, tendo em vista a especificidade das técnicas avaliatórias e que requerem os conhecimentos técnicos correspondentes para serem efetivados, cumprindo destacar o constante do item 3 - Definições;
- k) Ou seja, os trabalhos avaliatórios de imóveis – no caso imóvel urbano – devem ser realizados por profissionais legalmente habilitados, tornando “avaliações” realizadas por leigos meramente com o caráter de “opiniões/palpites”, sem a fundamentação técnica adequada;

### Reprodução parcial da NBR 14.653

#### **3 Definições**

Para os efeitos desta parte da NBR 14653, aplicam-se as seguintes definições:

NOTA - Esta parte da NBR 14653 adota definições diferenciadas em relação às de domínio público. As apresentadas a seguir são gerais; as específicas constam nas respectivas partes da NBR 14653.

**3.1 acessório:** Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, incorporado ou não a ele.

**3.2 amostra:** Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

**3.3 amostragem:** Procedimento utilizado para constituir uma amostra.

**3.4 arrendamento:** Retribuição pela cessão de direito à exploração, uso ou fruição de um bem capaz de produzir frutos, por prazo certo e condições convencionadas.

**3.5 avaliação de bens:** Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

**Edgard Marin – Eng. Civil**

Av. Ayrton Senna da Silva, n.º 300 – Sl. 903 – Gleba Palhano – CEP-86.050-460 – Londrina-PR  
Fone: 43 3324-7022 – E-mail: marin1948@gmail.com



- 3.6 bem:** Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.
- 3.6.1 bem tangível:** Bem identificado materialmente (por exemplo: imóveis, equipamentos, matérias-primas).
- 3.6.2 bem intangível:** Bem não identificado materialmente (por exemplo: fundo de comércio, marcas e patentes).
- 3.7 benfeitoria:** Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.
- 3.7.1 benfeitoria necessária:** Benfeitoria é indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração.
- 3.7.2 benfeitoria útil:** Benfeitoria que aumenta ou facilita o seu uso, embora dispensável.
- 3.7.3 benfeitoria voluptuária:** Benfeitoria que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem.
- 3.8 campo de arbitrio:** Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.
- 3.9 custo:** Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem, numa determinada data e situação.
- 3.9.1 custo direto de produção:** Gastos com insumos, inclusive mão-de-obra, na produção de um bem.
- 3.9.2 custo indireto de produção:** Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.
- 3.9.3 custo de reedição:** Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.
- 3.9.4 custo de reprodução:** Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.
- 3.9.5 custo de substituição:** Custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.
- 3.10 dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.
- 
- 3.11 dano:** Prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.
- 3.12 depreciação:** Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:
- 3.12.1 decrepitude:** Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.
- 3.12.2 deterioração:** Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados.
- 3.12.3 mutilação:** Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.
- 3.12.4 obsolescência:** Superação tecnológica ou funcional.
- 3.13 empreendimento:** Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, *shopping center*, parques temáticos), industrial ou rural.
- 3.14 empresa:** Organização por meio da qual se canalizam recursos para produzir ou oferecer bens e serviços, com vista, em geral, à obtenção de lucros, podendo no seu patrimônio conter cotas-partes de outras empresas ou empreendimentos.
- 3.15 engenharia de avaliações:** Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens.
- 3.16 engenharia de custos:** Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de custos de bens e serviços.
- 3.17 engenharia econômica:** Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à análise e avaliação técnico-econômica de empreendimentos.
- 3.18 engenharia legal:** Parte da engenharia que atua na interface técnico-legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias relativas a procedimentos judiciais.
- 3.19 engenheiro de avaliações:** Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.



- l) Cumpre também destacar que a avaliação do imóvel objeto (*mov. 275*) se restringiu as benfeitorias – edificações – e ao terreno, não sendo considerados os equipamentos instalados no local (tanques armazenadores de combustíveis, bombas de abastecimento, caixas separadoras de água e óleo, etc.), como os referentes a outras operações comerciais ali desenvolvidas;
- m) Da mesma forma, não foram considerados eventuais valores relacionados com a operação comercial ou atividades propriamente ditas e que se utilizam do imóvel objeto, como “marcas”, “ponto comercial”, estas afetadas a avaliações de ordem contábeis e prerrogativa de profissionais habilitados na área (contadores, economistas, etc.);
- n) Conforme exposto no Laudo Pericial os critérios adotados na avaliação do Imóvel Objeto estão em conformidade com a Norma Técnica Vigente – NBR14653 – partes 1 e 2 – apresentando Grau de Fundamentação 1 e Grau de Precisão III na aplicação do Modelo de Regressão Linear por Inferência Estatística;
- o) O “laudo de avaliação” apresentado no *mov. 310.2*, de autoria de “avaliador judicial designado”, em que pese o respeito pela atividade da pessoa que o subscreve, tratando-se de pessoa leiga na área de engenharia, não se constitui em trabalho técnico em conformidade com as normas vigentes e portanto inaceitável, não permitindo sequer quaisquer análises técnicas comparativas com a avaliação realizada por este perito nomeado, destacando:
- Não apresenta rol de amostras utilizadas como parâmetros para a avaliação do imóvel objeto e nem as identificou;
  - Não apresenta ou especifica quais os critérios utilizados para a avaliação das benfeitorias;
  - Não apresenta os cálculos efetuados e que permitiram concluir pelo “valor avaliado”;
  - Não realizou medições das benfeitorias, sendo irreais as informações das áreas das edificações (“700 m<sup>2</sup>; 650 m<sup>2</sup>; 400 m<sup>2</sup>; 30 m<sup>2</sup>”)
  - Não apresenta, apesar de fazer alusão ao fato, a metodologia utilizada e que pudesse estar amparada pelas normas técnicas vigentes;
  - Menciona, apesar de não identificar, “*pesquisas levadas a efeito, na região tomadas de preços de imóveis semelhantes*” (**grito deste signatário**), não relacionando quais seriam os tais imóveis semelhantes;
  - Ao final, cometendo grave equívoco, informa valor desconexo “das benfeitorias”, desprovido de qualquer fundamentação e absolutamente em desconformidade com o mercado imobiliário:

**IMPORTA a presente avaliação das benfeitorias em R\$. 4.000.000,00 (Quatro Milhões de Reais).**

- p) Ou seja, a impugnação do Laudo Pericial apresentada pelo Requerido não prospera, destacando que o “laudo de avaliação” constante do *mov. 310.2*, elaborado por pessoa leiga na área das avaliações de imóveis, não possui quaisquer fundamentações minimamente aceitáveis e que

**Edgard Marin – Eng. Civil**

Av. Ayrton Senna da Silva, n.º 300 – Sl. 903 – Gleba Palhano – CEP-86.050-460 – Londrina-PR  
Fone: 43 3324-7022 – E-mail: marin1948@gmail.com



pudessem ser, eventualmente, tratadas a contraponto do trabalho avaliatório apresentado no mov. 275.

Diante do exposto, **REITERA** este signatário o Laudo Pericial constante do mov. 275 em sua integralidade, que estabelece o VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO (TERRENO + BENFEITORIAS) e que representa as condições gerais do mercado imobiliário na cidade de Jataizinho para a data adotada como referência (15/06/2020), não havendo quaisquer justificativas técnicas para a realização de nova perícia judicial, sendo definido no Laudo Pericial o valor avaliatório conforme os preceitos técnicos e legais da NBR-14.653-Partes 1 e 2.

Prestados os Esclarecimentos, reitera também a solicitação da expedição do Alvará correspondente aos Honorários Periciais conforme pleiteado no mov. 276.

Submete à Douta Juíza e às Partes as presentes Considerações e Manifestação.

Nestes termos,  
P. deferimento.

Londrina, 11 de agosto de 2020.

Edgard Marin  
Engenheiro Civil – CREA-SP-40014/D

