

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA FEDERAL DA  
3ª. VARA FEDERAL DE CURITIBA, ESTADO DO PARANÁ.**

**AUTOS:** 5017740-53.2018.4.04.7000/PR  
**EXEQUENTE:** EMPRESA BRASILEIRA DE INFRA-ESTRUTURA  
AEROPORTUÁRIA – INFRAERO  
**EXECUTADO:** BAREMBAR-Q LTDA – EPP

Prezada Senhora,

**JAIR VICENTE MARTINS**, já qualificado nos autos epigrafados como Perito Avaliador Imobiliário, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência para apresentar esclarecimentos acerca da manifestação da parte conforme evento 161.

**1- Da intimação de evento 165**

Preliminarmente, em atendimento ao item 14 da Decisão de evento 164, este perito vem informar seus dados bancários para fins de transferência dos valores relativos aos honorários periciais:

Banco CEF, agência 3935, operação 001, conta corrente 108-2 tendo como favorecido este perito Jair Vicente Martins, CPF.: 285.067.749-34.

**2- Da qualificação profissional e capacidade técnica do perito**

A parte exequente, Empresa Brasileira de Infra-Estrutura Aeroportuária – INFRAERO, impugna o parecer técnico sob a alegação, errônea, de que o trabalho de avaliação de imóveis deve ser realizado por engenheiro ou arquiteto.

A Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis e disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização, dispõe, em seu 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.* (grifei)

Nesse sentido, segue jurisprudência do TRF da 4ª Região:

ADMINISTRATIVO. ECT. AÇÃO RENOVATÓRIA. IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. VALOR DO ALUGUEL. LAUDO DE AVALIAÇÃO. ATIVIDADE NÃO EXCLUSIVA A ENGENHEIROS, ARQUITETOS OU AGRÔNOMOS. 1. É direito do locatário a



renovação do contrato desde que observadas as formalidades descritas no art. 51 da Lei 8.245/91. 2. À ação renovatória poderá se opor o locador, dentre outras situações, se a proposta do locatário não atender o valor locativo real do imóvel na época da renovação (art. 72, II, da Lei 8.245/91). 3. **O laudo de avaliação do imóvel subscrito por corretor de imóvel devidamente habilitado ao exercício da profissão não é nulo**, especialmente porque "a redação do art. 7º da Lei 5.194/1966 é genérica e não impede, de forma peremptória, que profissionais de outras áreas possam realizar as atividades ali determinadas, desde que não necessitem de conhecimentos técnicos próprios de tais profissões" (REsp 779.196/RS). (TRF4, AC 5000946-62.2016.4.04.7117, TERCEIRA TURMA, Relatora VÂNIA HACK DE ALMEIDA, juntado aos autos em 27/03/2018). (grifei)

Ainda, estipula o art. 6º da Resolução COFECI nº 1.066/2007, que regulamenta o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, "*a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis.*"

Convém ressaltar que esse mesmo ato normativo impõe que o Parecer Técnico deve conter os requisitos mínimos descritos no artigo 5º, a seguir transcrito, o que deverá ser observado pelo perito:

"Art. 5º - O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, para determinação do valor de mercado, deve conter os seguintes requisitos mínimos:

- I) identificação do solicitante;
- II) objetivo do parecer técnico;
- III) identificação e caracterização do imóvel;
- IV) indicação da metodologia utilizada;
- V) valor resultante e sua data de referência;
- VI) identificação, breve currículo e assinatura do Corretor de Imóveis Avaliador.

§ 1º - São requisitos para caracterização do imóvel a identificação de seu proprietário, o número da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis e o endereço completo ou a descrição detalhada de sua localização.

§ 2º - A descrição do imóvel deve conter, no mínimo:

- I) medidas perimétricas, medida de superfície (área), localização e confrontações;
- II) descrição individualizada dos acessórios e benfeitorias, se houver;
- III) contextualização do imóvel na vizinhança e infra-estrutura disponível;
- IV) aproveitamento econômico do imóvel;
- V) data da vistoria.



§ 3º - Ao Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica recomenda-se estarem anexados:

I) mapa de localização;

II) certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis;

III) relatório fotográfico.

Logo, este perito possui capacidade técnica estando competente para avaliação de imóveis.

### **3- Do saneamento das amostras e fatores de homogeneização**

Levando em consideração os quesitos para homogeneização e saneamento das amostras este perito fez os cálculos, afastando as amostras 04, 09, 10 e 11 por se encontrarem fora do intervalo entre 0,5 e 2,00, e incluindo fatores de localização e profundidade além dos já utilizados (testada, área e oferta), segue esclarecimentos:

#### **Pesquisa de mercado original**

Nº	Localização	Fonte	Área	Oferta R\$	R\$/m2	
<i>avaliando - autos 5017740-53.2018.4.04.7000</i>						
1	Rua Inhambu, 431 - Gralha Azul, Fazenda Rio Grande/PR	Apolar Imóveis	3270-3700	375,00	60.000,00	160,00
2	Av. Condor, 940 - Gralha Azul, Fazenda Rio Grande/PR	Pereira Imóveis	3604-8606	450,00	244.000,00	542,22
3	Rua Marabu, 274 - Gralha Azul, Fazenda Rio Grande/PR	Pereira Imóveis	3604-8606	360,00	159.900,00	444,17
4	Rua Juruviara, s/n - Gralha Azul, Fazenda Rio Grande/PR	Valência-Gold Imóveis	3362-1909	3284,00	790.000,00	240,66
5	Rua Juruviara, 1050 - Gralha Azul, Fazenda Rio Grande/PR	Imobiliária Nova Orleans	99807-5432	440,00	165.000,00	375,00
6	Rua Biguá, 2019 - Gralha Azul, Fazenda Rio Grande/PR	Imóveis Life	3079-1220	506,00	250.000,00	494,07
7	Rua Eslovenia, 1592 - Gralha Azul, Fazenda Rio Grande/PR	Corteze Imóveis	3383-1111	220,00	120.000,00	545,45
8	Travessa Burgos, 40 - Gralha Azul, Fazenda Rio Grande/PR	Imobiliária Nova Orleans	99807-5432	129,00	78.000,00	604,65
9	Travessa Vila Real, s/n - Gralha Azul, Fazenda Rio Grande/PR	Tática Imóveis	3039-1395	120,00	38.000,00	316,67
10	Rua Águias, s/n - Gralha Azul, Fazenda Rio Grande/PR	Invest Imóveis	3604-2879	693,00	460.000,00	663,78

14	Rua Francisco da Conceição Machado, 175 - Gralha Azul, Fazenda Rio Grande/PR	Ortega & Lopes Imóveis	3346-6656	120,00	-73.612,00	613,43
<i>média aritmética</i>						<b>452,22</b>

Assim, restaram as seguintes amostras:

### Pesquisa de mercado saneada

Nº	localização	Fonte	Área	Oferta R\$	R\$/m2	
<i>avaliando - autos 5017740-53.2018.4.04.7000</i>			<b>250,00</b>			
1	Rua Inhambu, 431 - Gralha Azul, Fazenda Rio Grande/PR	Apolar Imóveis	3270-3700	375,00	60.000,00	160,00
2	Av. Condor, 940 - Gralha Azul, Fazenda Rio Grande/PR	Pereira Imóveis	3604-8606	450,00	244.000,00	542,22
3	Rua Marabu, 274 - Gralha Azul, Fazenda Rio Grande/PR	Pereira Imóveis	3604-8606	360,00	159.900,00	444,17
5	Rua Juruviara, 1050 - Gralha Azul, Fazenda Rio Grande/PR	Imobiliária Nova Orleans	99807-5432	440,00	165.000,00	375,00
6	Rua Biguá, 2019 - Gralha Azul, Fazenda Rio Grande/PR	Imóveis Life	3079-1220	506,00	250.000,00	494,07
7	Rua Eslovênia, 1592 - Gralha Azul, Fazenda Rio Grande/PR	Cortez Imóveis	3383-1111	220,00	120.000,00	545,45
8	Travessa Burgos, 40 - Gralha Azul, Fazenda Rio Grande/PR	Imobiliária Nova Orleans	99807-5432	129,00	78.000,00	604,65
<i>média aritmética</i>						<b>452,22</b>

### Tratamento por fatores

Levando em consideração os dados específicos de cada avaliando como localização, com base na planta de valores genéricos do município (PVG), testada, profundidade e área (metragem total) foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas a seguir. Foi mantida a desvalorização de 10% em razão da necessidade da venda forçada (fator oferta).

### Tabela de homogeneização de dados

Nº	Área	Oferta R\$	R\$/m2	Fator Oferta	Localização PVG	correlação	Fator Testada testada (m)	Fator Profundidade	Fator Área	Multiplicação de Fatores	R\$/m2 ajustado	
	250,00				365		10,00					
1	375,00	60.000,00	160,00	0,90	200	1,8250	12,50	1,0574	0,9129	1,1067	1,7545	280,73

2	450,00	244.000,00	542,22	0,90	335	1,0896	15,00	1,1067	0,9129	1,1583	1,1583	622,18
3	360,00	159.900,00	444,17	0,90	280	1,3036	12,00	1,0466	0,9129	1,0954	1,2279	545,40
5	440,00	165.000,00	375,00	0,90	220	1,6591	21,10	1,2052	1,0949	1,1518	2,2696	851,09
6	506,00	250.000,00	494,07	0,90	365	1,0000	22,00	1,2179	1,0426	1,1928	1,3630	673,44
7	220,00	120.000,00	545,45	0,90	225	1,6222	11,00	1,0241	1,1180	0,9685	1,6191	883,15
8	129,00	78.000,00	604,65	0,90	220	1,6591	6,00	0,8801	1,0783	0,8475	1,2011	726,22
<b>média aritmética 452,22</b>											<b>média ajustada 654,60</b>	

### Intervalo de confiança

Na sequência foi calculado os limites do intervalo de confiança com 80% de probabilidade utilizando a distribuição *t* Student, com valores  $n = 7$ ,  $t = 1,440$  e desvio padrão ( $S$ ) = 203,75:

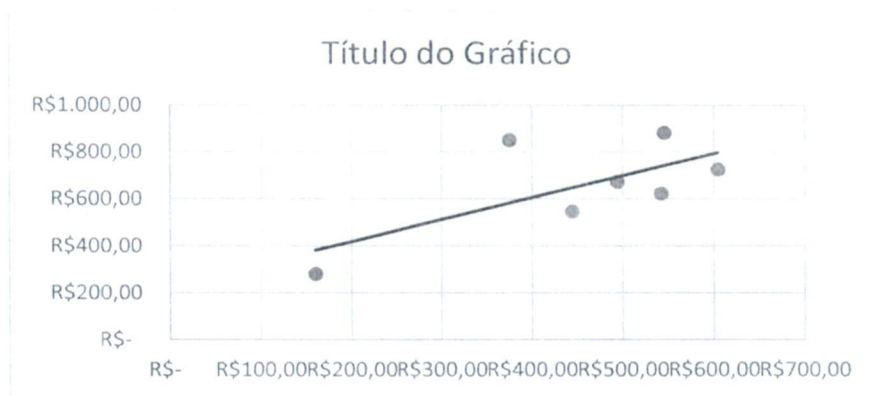
$$L. inferior = média - t \times (S \div \sqrt{n}) = R\$ 654,60 - 1,440 \times (203,75 \div \sqrt{7}) = R\$ 543,71$$

$$L. superior = média + t \times (S \div \sqrt{n}) = R\$ 654,60 + 1,440 \times (203,75 \div \sqrt{7}) = R\$ 765,50$$

Concluindo com 80% de certeza que o valor do avaliando está entre R\$ 543,71 e R\$ 765,50 representando, em relação à média, 33,88% correspondendo, portanto, ao Grau II de precisão:

média	654,60
intervalo de confiança	80%
n-1	6
n	7
t Student	1,440
desvio padrão	203,7503,664
raiz de n	2,645751311
resultado	110,8949758
inferior	543,71
superior	765,50
% em torno da média	0,3388
30% < Grau II ≤ 50%	33,88%





### Cálculos de avaliação dos imóveis

O valor de cada lote de terreno é determinado multiplicando a média ajustada de R\$654,60/m<sup>2</sup> pela área total de cada um deles de 250,00m<sup>2</sup>, ou seja, R\$163.650,63.

Valor de cada lote de terreno = média ajustada X área total

Valor de cada lote de terreno = 654,60 X 250,00 = R\$163.650,63

Valor de cada lote: R\$ 165.287,13 (Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite inferior: R\$ 147.285,57 (Arredondamento até o máximo de -10%)

Limite superior: R\$ 180.015,69 (Arredondamento até o máximo de 10%)

VALOR ARREDONDADO DE CADA LOTE: R\$ 165.000,00

VALOR ENGLOBADO DOS AVALIANDOS: R\$ 660.000,00

#### 4- Conclusão

Levando-se em consideração os esclarecimentos e retificações acima mencionados, bem como os cálculos informados nos anexos a esta peça processual, apresento os valores para cada avaliando:

#### **AVALIAÇÃO**

**Lote de terreno nº32**, da quadra nº09 (três), da Planta Jd. Sol Levante com 250,00m<sup>2</sup> de área total, matrícula nº 14.238 do Registro de Imóveis de Fazenda Rio Grande, Ind. Fiscal nº 025.026.0090.001; **VALOR R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)**;

---

**Lote de terreno nº33**, da quadra nº09 (três), da Planta Jd. Sol Levante com 250,00m<sup>2</sup> de área total, matrícula nº 14.239 do Registro de Imóveis de Fazenda Rio Grande, Ind. Fiscal nº 025.026.0100.001; **VALOR R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)**;

**Lote de terreno nº34**, da quadra nº09 (três), da Planta Jd. Sol Levante com 250,00m<sup>2</sup> de área total, matrícula nº 14.240 do Registro de Imóveis de Fazenda Rio Grande, Ind. Fiscal nº 025.026.0110.001; **VALOR R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)**;

**Lote de terreno nº35**, da quadra nº09 (três), da Planta Jd. Sol Levante com 250,00m<sup>2</sup> de área total, matrícula nº 14.241 do Registro de Imóveis de Fazenda Rio Grande, Ind. Fiscal nº 025.026.0120.001; **VALOR R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)**;

**VALOR TOTAL R\$ 660.000,00 (Seiscentos e Sessenta Mil Reais)**

Curitiba, 24 de agosto de 2021.

  
**JAIR VICENTE MARTINS**  
CRECI-PR nº 16.466