



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA

2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE CURITIBA - PROJUDI

Rua da Glória, 362 - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.030-060 - Fone: (41) 3200-4733 - E-mail: CTBA-28VJ-S@tjpr.jus.br

Autos nº. 0000151-09.1996.8.16.0026

I – Considerando que não é admitido ao advogado postular em juízo sem procuração, intime-se o subscritor da petição de mov.2822, para que no prazo 05 (cinco) dias promova a juntada da procuração, devidamente assinada, com fulcro no artigo 104 do CPC, sob pena de desconsideração das manifestações nestes autos.

II – Ciência ao subscrito do pedido de mov.2728, quanto aos esclarecimentos prestados pelo Síndico ao mov.2797.

III – Ao mov.2582, o Espólio de Darcilio de Assumpção apresenta impugnação ao laudo de avaliação de mov.2483, destacando: a) Descrição dos ambientes do imóvel “Discorda o assistente do relato do nobre expert a respeito desse imóvel, designado “Benfeitoria 1”. Trata-se sim de uma construção em alvenaria, com idade próxima de 30 anos e não 40 anos como apresentado, com área aproximada de 150,00 m², discorda o assistente de que apresente “ruim estado” de conservação”, b) Benfeitoria 2: Galpão Industrial “Assistente concorda parcialmente com o relato do nobre expert a respeito da descrição da “Benfeitoria 2”. Em relação ao estado de conservação está em situação de má conservação, com área aproximadamente de 4.000,00 m², mais uma estufa de secagem construída em alvenaria não citada de aproximadamente 120,00 m² em estado de má conservação. Discorda o assistente de que para o cálculo desta benfeitoria está sendo considerada “Sem Valor”. Toda a estrutura dos barracões é construída com perfis de chapas de metal com vigas tipo I soldadas, com tesouras metálicas com vigas tipo I soldadas, e com terças metálicas de perfis. São dois barracões geminados com largura de 18,0 m x 90,00 m = 1.620,00 m² no barracão à direita quando se olha da rua para a fachada dos barracões, e o da esquerda mede 18,0 m x 100,00 m = 1.800,00 m², contendo na frente 01 (hum) escritório fechado em alvenaria de 10,0 m x 18,00 m = 180,00 m², mais aumentos laterais e nos fundos de aproximadamente 670,00 m², total de 4.090,00 m². O nobre expert deixa de mencionar esses detalhes no seu laudo”, c) O imóvel não possui Cadastro Ambiental Rural (CAR): “Discorda dessa restrição apresentada pelo nobre expert. Essa área foi considerada imóvel rural em 1976. Essa área já apresentava indústrias como a antiga fábrica de Tintas, atualmente fábrica de louças da Germer Porcelanas, próximo à madeireira está uma outra indústria madeireira, na BR 376, próximo está a SIG, uma grande indústria de embalagens. Logo mais à frente a Metalsa. O que valoriza mais ainda a área, diferente da restrição colocada inadequadamente pelo expert avaliador”. d) Valor de mercado do imóvel: “O nobre expert avaliador deixa de apresentar como chegou a esse valor. No anexo informado apresenta pesquisas de valores de mercado de áreas próximas à área do imóvel da massa falida. Apresenta 08 pesquisas. Se aplicar a média dos valores comparativos tirando-se o “5”, tem-se como valor médio por ha: R\$ 246.218,85, que multiplicado por 2,42 ha, é igual a R\$ 595.849,63 (Quinhentos e noventa e cinco mil, oitocentos e quarenta e nove reais e centavos). Diferente do valor apurado pelo expert avaliador que apresenta VTN como R\$ 187.192,85 (Cento e oitenta e sete mil, cento e noventa e dois reais e oitenta e cinco centavo). Esse valor representa R\$ 77.352,00 (Setenta e sete mil trezentos e



cinquenta e dois reais) por ha. Isso é R\$ 20.687,00 (vinte mil, seiscentos e oitenta e sete reais) por ha abaixo do menor valor apresentado como comparativo. Isso é R\$ 168.866,85 (Cento e sessenta e oito mil oitocentos e sessenta e seis reais e centavos) por ha abaixo do valor médio dos comparativos apresentados pelo expert avaliador". e) Benfeitoria 1: R\$ 30.089,59: "Trata-se de uma construção em alvenaria utilizada como residência pelo falecido proprietário da massa falida com aproximadamente 150,00 m² em que o expert avaliador apresenta valor de R\$ 30.089,59 (Trinta mil, oitenta e nove reais e cinquenta e nove centavos). Esse valor representa R\$ 200,60 (duzentos reais e centavos) por m² de área construída. 10% do Valor do CUB (Custo unitário básico (R\$/m²): 2.044,76; Pede-se R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais), f) Benfeitoria 2: R\$ 142.884,60: "Trata-se de uma construção de barracão parcialmente vandalizada em que o expert deixou de citar o escritório de 180,00 m² e que apresenta um valor de R\$ 142.884,60 (Cento e quarenta e dois mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e sessenta centavos). Esse valor representa R\$ 35,72 (Trinta e cinco reais e centavos). Valor de avaliação extremamente baixo. Considerado Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m²): 1.148,53; i.é, 3,11% do valor do Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m²). Valor mais justo seria em torno de R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais), g) Benfeitoria 3: R\$15.000: "Tendo consultado o perfurador desse poço, o valor passado fora de R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais). Valor diferente do apresentado pelo expert avaliador.

O Avaliador prestou esclarecimentos, mov.2726, argumentando que em função da falta de informações oficiais quanto a idade real do imóvel (imagens de satélite, cadastro imobiliário fornecido por órgãos competentes, bem como informação de averbação de benfeitorias na matrícula do imóvel), foi considerado para o cálculo da referida a idade aparente de 40 anos e não sua idade real. Tal informação, consta no item 2.3 Descrição dos ambientes do imóvel do laudo acostado aos autos no mov. 2.483.2, quanto ao estado de conservação não foram apresentados pela falida nenhum esclarecimento técnico, que possa contrapor a visão técnica do ora perito, que a benfeitoria 2 não teve sua descrição detalhada pelo ora perito, contudo é preciso ressaltar que para o cálculo da benfeitoria 2, foi considerado o CUB – Custo Unitário Básico do Sinduscon/PR para Galpões Industriais para aquele período, e foram aplicados os fatores de depreciação exigidos em um trabalho técnico de avaliação de benfeitorias como: Fator de depreciação, idade real ou aparente, vida útil provável, estado de conservação e fator de depreciação, que conforme informado no laudo de mov. 2.483 o CAR – Cadastro Ambiental Rural, trata-se de documento obrigatório para todos os imóveis rurais. Tem por finalidade integrar as informações ambientais referentes à situação das áreas de preservação permanente (APP), das áreas de reserva legal, das florestas e dos remanescentes de vegetação nativa, das áreas de uso restrito e das áreas consolidadas das propriedades e posses rurais do país. A informação constante no laudo, indica apenas que o imóvel avaliado conta com uma restrição documental, não acarretando em desvalorização no valor de mercado do imóvel, e caso esta condição gera-se abatimento no valor do imóvel, esta informação estaria obrigatoriamente explícita no laudo, o que não foi o caso, que o método utilizado para o cálculo do valor de mercado do imóvel avaliando foi o Método Evolutivo, que o valor de R\$30.089,59 para a Benfeitoria 1, de R\$142.884,60 para a Benfeitoria 2 e de R\$15.000,00 para a Benfeitoria 3, foram alcançados através de cálculos baseados na norma vigente e não como fez a falida, realizando um simples comparativo com o valor do CUB da época, e por fim que as avaliações de imóveis, que não sejam realizadas por profissional habilitado com



formação em engenharia, conforme a NBR 14.653 e Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA, não podem ser tomados como base para desqualificar o laudo apresentado por este engenheiro perito.

O Síndico concordou com o laudo apresentando, salientando que laudo pericial elaborado pelo Perito demonstra rigor técnico e estrita aderência às normas pertinentes à avaliação de bens imóveis, em particular, à NBR 14.653 - Avaliação de Bens e que o Perito apresentou com clareza os métodos e critérios adotados para determinar o valor de mercado do imóvel objeto deste processo.

O Ministério Público concordou com a avaliação, mov.2819.

É a síntese do necessário. Decido.

A LF/45 não prevê maiores formalidades para a avaliação dos bens arrecadados, tanto que estipula que está inclusive poderá ser realizada pelo próprio Síndico, nos termos do artigo 63, VI, da citada lei, ressalvado os casos que este não detenha expertise para tanto.

E sendo omissa neste ponto, aplica-se subsidiariamente o CPC, em analogia ao artigo 189 da LFRJ.

De acordo com o artigo 873 do CPC é admitida nova avaliação do bem quando:

I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;

II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;

III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

Parágrafo único. Aplica-se o art.480 à nova avaliação prevista no inciso III do caput deste artigo.

Do que se extrai do respectivo dispositivo é possível concluir que a mera insurgência em relação à conclusão do laudo não enseja a realização de nova avaliação, considerando que não há lugar para um excesso de formalismo em detrimento da efetividade da prestação jurisdicional.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPUGNAÇÃO GENÉRICA AO LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BEM. OFICIAL DE JUSTIÇA. FÉ PÚBLICA. NOVA AVALIAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. I - Conforme o disposto no art. 873 do CPC, para que seja determinada nova avaliação é imprescindível que a parte demonstre cabalmente ter ocorrido erro na avaliação do imóvel penhorado, não sendo suficiente a mera alegação de falha na



avaliação porque outros imóveis possuem valores superiores. II - Ausente a demonstração de erro na avaliação ou dolo do avaliador, prevalece a avaliação realizada pelo Oficial de Justiça, que possui fé pública e se pautou em critérios objetivos do mercado. III - Agravo de instrumento desprovido.

(TJ-DF 07269977520218070000 DF 0726997-75.2021.8.07.0000, Relator: VERA ANDRIGHI, Data de Julgamento: 13/10/2021, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 03/11/2021 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

No caso dos autos verifica-se que o laudo de avaliação não contém qualquer incoerência apta a ensejar nova avaliação por outro expert, não passando de mera irresignação da parte. Explico.

No que tange a descrição do imóvel, muito embora a parte sustente que a idade aproximada do bem seria de 30 anos e não 40 como suscitado pelo Avaliador, verifica-se que esta não colaciona qualquer prova desta afirmativa ou sequer informa de onde teria extraído tal informação.

Por outro lado, o Avaliador é claro ao esclarecer que “em função da falta de informações oficiais quanto a idade real do imóvel (imagens de satélite, cadastro imobiliário fornecido por órgãos competentes, bem como informação de averbação de benfeitorias na matrícula do imóvel), foi considerado para o “*cálculo da referida a idade aparente de 40 anos e não sua idade real. Tal informação, consta no item 2.3 Descrição dos ambientes do imóvel do laudo acostado aos autos no mov. 2483.2*”.

Corroboras as informações do Avaliador a própria matrícula do imóvel colacionada ao mov. 2483.3, na qual consta desde a descrição do imóvel, como na R-1 a existência de benfeitorias, datados de 1979, ainda em seguida consta na AV-2, a demolição do residencial de madeira e benfeitorias no mesmo ano, e por fim na R-7, datada do ano 2000, novamente consta a existência de benfeitorias. Portanto nesse lapso de 1979 a 2000 houve a construção das edificações sem se saber ao certo a data efetiva como tenta afirmar o impugnante.

Quanto ao estado de conservação da benfeitoria 1, verifica-se que em que pese a parte argumente que não se encontra em “ruim estado”, apenas se vale de foto externa e distante, mov.2582.2, da qual não é possível se afirmar o contrário do afirmado pelo Expert.

Já no laudo no Avaliador não consta apenas a foto da benfeitoria, como também detalha o Expert, que se valeu de “informações obtidas junto ao Contratante, Prefeitura do Município de Campo Largo/PR, Auxílio de Google Earth, cartas topográficas, Cadastro Ambiental Rural”, além de se valer das normas técnicas da ABNT, método de quantificação de custo, etc, mov. 2483.

Acerca da ausência de informações detalhadas da benfeitoria 2, referida informação não é negada pelo Avaliador em seus esclarecimentos de mov.2726, contudo referida falta de detalhamento por si só não altera o valor final da avaliação, visto que como bem esclarecido pelo Expert, este considerou para tanto o CUB - Custo Unitário Básico do Sinduscon/PR para



Galpões Industriais para o período, conjuntamente com fatores de depreciação, enquanto que o existente técnico apenas descreve detalhadamente a benfeitoria, sem contudo demonstrar qualquer alteração do valor de avaliação.

Por outro lado, o impugnante se atém a juntar fotos dos barracões datados de 1982, sem demonstrar a degradação das benfeitorias e os motivos que estas deveriam ser incluídas no valor geral do objeto da avaliação.

Além disso, deixou de esclarecer qual o valor de fato das benfeitorias e a condição de uso das instalações para fins de aumentar o valor do bem.

Quanto restrição constante no laudo referenciando a falta de Cadastro Ambiental Rural, igualmente razão não assiste ao impugnante.

Isto porque o mesmo não comprova que referido registro exista tampouco demonstra sua desnecessidade na inclusão no laudo, mas apenas argumenta que o imóvel foi considerado rural em 1976, contudo a região já apresentava indústrias não condizendo com área rural.

Em verdade verifica-se que na própria matrícula do imóvel há informação de se tratar de imóvel rural, sem qualquer alteração, mov.2483.3, sendo, portanto imprescindível a averbação da área de reserva legal no registro do imóvel ou no Cadastro Ambiental Rural, nos termos do artigo 18, da Lei 12.651/2012 e artigo 167 da Lei 6.015/1973.

Nesse sentido.

DIREITO AMBIENTAL. OBRIGATORIEDADE DE AVERBAÇÃO DE RESERVA LEGAL. REGISTRO IMOBILIÁRIO. SUPERVENIÊNCIA DOS ARTS. 12, CAPUT E §§ 6º, 7º e 8º, 15, 18, § 4º, 66 E 67 DO NOVO CÓDIGO FLORESTAL (LEI 12.651/2012). INSCRIÇÃO NO CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR). ART. 167, II, 22, DA LEI DE REGISTROS PUBLICOS (LEI 6.015/1973). APROVEITAMENTO DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE NO CÁLCULO DO PERCENTUAL DA RESERVA LEGAL. 1. "A existência da área de Reserva Legal no âmbito das propriedades rurais caracteriza-se como uma limitação administrativa necessária à tutela do meio ambiente para as presentes e futuras gerações e em harmonia com a função social da propriedade, o que legitima haver restrições aos direitos individuais em benefício dos interesses de toda a coletividade." (REsp 1.276.114/MG, Rel. Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, DJe de 11/10/2016). 2. O novo Código Florestal (Lei 12.651/2012) manteve a exigibilidade universal da Reserva Legal em "todo imóvel rural" (art. 12, caput). Tal dever genérico incumbe mesmo ao atual proprietário ou possuidor de imóvel "que detinha, em 22 de julho de 2008, área de Reserva Legal em extensão inferior ao estabelecido no art. 12", cabendo-lhe optar pela recomposição com plantio, regeneração natural ou compensação (art. 66). Logo, ninguém está isento de instituí-la, salvo casos peculiares, expressamente previstos no Código e em numerus clausus, p. ex., obras de abastecimento público de água e tratamento de esgoto; geração e distribuição de energia proveniente de empreendimento



hidrelétrico; implantação ou ampliação de rodovias (art. 12, §§ 6º, 7º e 8º); pequena propriedade de até quatro módulos fiscais sem vegetação nativa na data de corte (art. 67). 3. Por outro lado, o Código não excluiu, de maneira absoluta, a obrigatoriedade da averbação da Reserva Legal no registro imobiliário, cuja liberação ocorre somente se ela estiver devidamente inscrita no Cadastro Ambiental Rural - CAR (art. 18, § 4º). Se o CAR inexistir ou não operar de maneira adequada, remanesce a exigibilidade da averbação, assim como acontecerá quando o proprietário praticar qualquer ato cartorial (compra e venda, permuta, doação, servidão, usufruto, retificação de área, partilha, hipoteca, usucapião, servidão ambiental, etc), por força do art. 167, II, 22, da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973). 4. Com relação ao aproveitamento das Áreas de Preservação Permanente - APPs no cálculo do percentual da Reserva Legal, o acórdão recorrido assentou que "o apelante, sequer demonstrou a existência de vegetação nativa, ou de áreas de preservação permanente nos imóveis objeto do pedido inicial, e, muito menos, a efetivação dos demais requisitos legais". 5. Segundo o art. 15 do Código Florestal, que cuida apenas de passivo ambiental (isto é, de desmatamentos antigos, nos termos do dies ad quem fixado na lei), o cômputo das APPs no percentual da Reserva Legal depende de que o interessado inequivocamente demonstre, como ônus intransferível seu, que a) a sobreposição não implicará novas supressões de vegetação nativa; b) as APPs apresentam-se em bom estado físico-ecológico ou em processo de recuperação de suas funções e serviços ecossistêmicos, tudo tecnicamente constatado e aprovado pelo órgão ambiental estadual; c) o imóvel se encontra inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR; e d) o desmatamento e a utilização "consolidada" que inviabilizem o cumprimento integral do percentual da Reserva Legal antecedem o termo final, prescrito no próprio Código (22 de julho de 2008), a partir do qual o proprietário ou posseiro deixa de fazer jus ao benefício. 6. No mais, inviável analisar as teses defendidas no Recurso Especial, pois, para fazê-lo, necessário seria afastar premissas fáticas estabelecidas pelo acórdão recorrido. Aplica-se, portanto, o óbice da Súmula 7/STJ. 7. Recurso Especial não provido.

(STJ - REsp: 1453202 MG 2014/0105986-3, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 06/12/2016, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/08/2020)

E inexistindo tal registro, referida anotação no laudo pelo Avaliador apenas demonstra mais uma vez ética, zelo e eficiência na avaliação.

Acerca da não apresentação da forma como se chegou ao valor de mercado do imóvel, mais uma vez infundada a impugnação da parte, visto que se extrai tanto do laudo como dos próprios esclarecimentos do Perito que este detalha amplamente todos os passos da avaliação:

Antes de mais nada, é preciso lembrar que o método utilizado para o cálculo do valor de mercado do imóvel avaliando foi o Método Evolutivo.



Este método consiste na soma do valor final do terreno e da benfeitoria (Comparativo de Dados de Mercado + Benfeitorias).

Ou seja, para obtenção do valor do terreno, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais). O método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, ou seja, não se pode fazer simplesmente uma média aritmética dos valores das amostras, assim como fez o Engº Edson.

Ainda, para o cálculo mencionado acima, todas as amostras utilizadas, assim como o imóvel avaliado, tratam-se de imóveis rurais, o que demonstra com segurança o valor do metro quadrado, as quais foram devidamente tratadas por fatores de homogeneização. Um dos fatores de homogeneização utilizado, conforme explicado no item 8.1 do laudo, é o Fator Localização (F1), o qual, varia de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, e etc. Outro fator empregado foi Fator Área (F2), utilizado para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$ Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$, além de outros fatores como Hidrografia, Topografia, Situação, Capacidade de uso da Terra e Negociação. Todos estes fatores, foram devidamente apresentados e explicados no item 6.1.1 do laudo.

Além disso no ANEXO II é apresentado toda a memória de cálculo, justificando tecnicamente o valor apresentando.

Ainda se insurge a Falida quanto ao valor das benfeitorias, trazendo apenas comparativos de valores por m², contudo mais uma vez não considera estado de conservação da benfeitoria para tanto, o que por óbvio alteraria o valor da mesma.

Em contrapartida o Avaliador apresenta laudo, mov.2483, fundamentando pela NBR 14.653, com tabelas de Custo Unitário Básico de Construção, detalhamento das condições dos bens, pesquisa de mercado, valendo-se destaque:

1.7 – Considerações preliminares

[...] Para o cálculo das benfeitorias do presente laudo, foi utilizado a tabela do Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²).

2.3 Descrição dos ambientes do imóvel O imóvel descrito acima possui as seguintes benfeitorias: Benfeitoria 1: Construção residencial em alvenaria de 1 pavimento, com idade aparente de 40 anos, com área de aproximadamente 150,00m² em ruim estado de conservação.



Benfeitoria 2: Galpão Industrial em péssimo estado de conservação, com área de aproximadamente 4000,00m². Para o cálculo desta benfeitoria a construção o estado de conservação está sendo considerada como Reparos Importantes e Sem Valor.

Benfeitoria 3: Poço Artesiano, com 50m – Localização: -25.433969; -49.553440.

Cabe ressaltar que as demais benfeitorias existentes no imóvel foram consideradas como sem valor comercial, devido aos seus estados de conservação e finalidades.

6 AVALIAÇÃO

6.1 Indicação dos Procedimentos Utilizados

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 12 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

Para a obtenção do valor do terreno, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme item 8.1 da NBR-14.653-3, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653 – 1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Método Comparativo de Dados de Mercado para Imóvel.

Por fim, para a obtenção do valor total do imóvel, foi aplicado o Método Evolutivo, conforme item 8.4 da NBR-14.653-3, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, o qual é definido por ser a conjugação de métodos, a partir dos valores da terra nua, das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, e das obras e trabalhos de melhoria das terras, bem como o passivo e o ativo ambiental, quando considerados.

7 PESQUISA DE VALORES E MEMÓRIA DE CÁLCULO



Foi realizada uma pesquisa de mercado com características parecidas dos bens móveis em estudo, a qual é apresentada em Anexo.

Em relação à esta pesquisa foram aplicados os fatores de homogeneização conforma explicado no item 6.5 acima, e então realizada a Memória de Cálculo, também apresentada em Anexo.

Por fim, quanto ao comparativo com o laudo de mov.1157, verifica-se que a impugnante pela derradeira vez desmunida de qualquer prova, sustenta não ser possível tamanha desvalorização do imóvel, sob a premissa de valorização imobiliária ao longo dos anos, sem mais uma vez considerar as condições do bem com o passar do tempo.

Ainda saliente-se os esclarecimentos prestados pelo Avaliador de que as “avaliações de imóveis, que não sejam realizadas por profissional habilitado com formação em engenharia, conforme a NBR 14.653 e Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA, não podem ser tomados como base para desqualificar o laudo”, como ora pretende a Falida.

Do todo exposto, conclui-se que a impugnação da parte não se apoia em critérios técnicos, mas apenas argumentos genéricos, como valor por metro quadrado, sem considerar o grau de conservação, o fator oferta, o padrão construtivo, dentre outros, não sendo apta a anular o laudo de mov.2483.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO. IMPUGNAÇÃO. DECISÃO. REJEIÇÃO E HOMOLOGAÇÃO DO LAUDO PERICIAL. RECURSO DA EXECUTADA. NÃO ACOLHIMENTO. ERRO DE AVALIAÇÃO NÃO DEMONSTRADO (CPC, ART. 873, I). INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS IDÔNEOS A DESCONSTITUIR A CONCLUSÃO PERICIAL. IMPUGNAÇÃO GENÉRICA E AUSÊNCIA DE MENÇÃO AOS ELEMENTOS DE COMPARAÇÃO. LAUDO PERICIAL QUE GOZA DE PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE E VERACIDADE E, ADEMAIS, QUE CUMPRIU COM TODOS OS REQUISITOS ELENCADOS NO ART. 115, PÁR. ÚN., DO CÓDIGO DE NORMAS DA CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA.AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJPR - 14ª C. Cível - 0063268-46.2019.8.16.0000 - Maringá - Rel.: Desembargador João Antônio De Marchi - J. 05.10.2020)

(TJ-PR - AI: 00632684620198160000 PR 0063268-46.2019.8.16.0000 (Acórdão), Relator: Desembargador João Antônio De Marchi, Data de Julgamento: 05/10/2020, 14ª Câmara Cível, Data de Publicação: 05/10/2020)



RECURSO INOMINADO. EXECUÇÃO. IMPUGNAÇÃO. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL POR OFICIAL DE JUSTIÇA. IMPUGNAÇÃO GENÉRICA E SEM PROVAS. PARTE EXECUTADA QUE NÃO SE DESINCUMBIU DE SEU ÔNUS PROBATÓRIO. INEXISTÊNCIA DE ESPECIFICIDADES DO IMÓVEL E DE MAIORES INFORMAÇÕES NA IMPUGNAÇÃO APRESENTADA. AVALIAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA QUE CONSIDEROU AS PARTICULARIDADES DO IMÓVEL, BEM COMO O VALOR DE MERCADO. INEXISTÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE QUE O VALOR ATRIBUÍDO AO BEM ESTEJA INADEQUADO OU SEJA DESPROPORCIONAL. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PARA A REALIZAÇÃO DE NOVO LAUDO. MERA INSATISFAÇÃO DA EXECUTADA DESACOMPANHADA DE PROVAS. AUSENTES OS REQUISITOS DO ARTIGO 873 DO NOVO CPC. INOCORRÊNCIA DAS HIPÓTESES LEGAIS A AUTORIZAR NOVO ATO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO. SENTENÇA MANTIDA. APLICABILIDADE DO ART. 46 DA LEI 9.099/95. Recurso conhecido e desprovido. , decidem os Juízes integrantes da 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, conhecer e negar provimento ao recurso, nos exatos termos deste vot (TJPR - 1ª Turma Recursal - 0017140-77.2006.8.16.0014/0 - Londrina - Rel.: Leo Henrique Furtado AraÃjo - - J. 06.05.2016)

(TJ-PR - RI: 001714077200681600140 PR 0017140-77.2006.8.16.0014/0 (Acórdão), Relator: Leo Henrique Furtado AraÃjo, Data de Julgamento: 06 /05/2016, 1ª Turma Recursal, Data de Publicação: 13/06/2016)

Em verdade o laudo acostado ao mov.2483 foi elaborado com esmero, minucioso, com detalhamento técnico tanto da área avaliada quanto dos métodos que levaram à conclusão pericial, inexistindo demonstração de qualquer fato que desabone a competência técnica do perito para a realização do laudo, bem como não comprovado qualquer equívoco, não havendo que se falar em nulidade do mesmo.

Ante ao exposto, indefiro o pedido de mov.2582, e **homologoo** Laudo de Avaliação de mov. 2483.

IV – Intime-se o Síndico para que no prazo de 05 (cinco) dias, indique Leiloeiro para realização do ativo.

V – Após, voltem os autos conclusos.

VI – Int.

Curitiba, 31 de janeiro de 2024.

Luciane Pereira Ramos
Juíza de Direito



