



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA

27ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE CURITIBA - PROJUDI

27ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL. 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. 0000932-68.2000.8.16.0033

I – Ao mov.875, o Administrador Judicial apresentou impugnação ao laudo de avaliação de mov.864, visto que na avaliação realizada, foi considerado que a fração ideal da Sra. Luzia era de 1/3, enquanto, a do Sr. Maurílio era de 1/6, sendo que na matrícula que acompanha o referido laudo, vê-se que, em verdade, a fração da Sra. Luzia é de 1/6, enquanto a do Sr. Maurílio equivale a de 50% do 1/6 pertencente a sua esposa, Sra. Aparecida de Fátima Santos, que o valor de mercado da integralidade do imóvel seria de R\$ 288.024,02; sendo R\$ 233.146,20 do terreno e mais R\$ 54.877,82 das benfeitorias e em comparação com o laudo de avaliação realizado em 2022 (mov. 548.2), observa-se que houve uma redução substancial do valor do imóvel, do terreno e das benfeitorias realizadas.

Ao mov.876, a Sra. Luzia da Conceição Souza Mohr, também apresentou impugnação ao laudo de avaliação de mov.864, sustentando em síntese que o laudo não menciona que o terreno foi dividido fisicamente, mas que, aparentemente, não houve averbação, e que o valor da avaliação é ainda menor que o apurado pelo perito, pois está ocupado e há divisão do terreno não averbada, que certamente reduzem seu valor.

O Avaliador prestou esclarecimentos ao mov.882, destacando que assiste razão o Administrador Judicial e as frações ideais da Sra. Luzia e do Sr. Murilo são efetivamente 1/6 e 50% de 1/6 respectivamente, que a acentuada diferença entre as duas avaliações se dá principalmente pelo fato de que na primeira, foi considerado 100% do imóvel objeto da matrícula nº 20.557 – CRI de Pinhais e na segunda, foi considerado apenas 50% do imóvel objeto da referida matrícula.

A Sra. Luzia da Conceição Souza Mohr se insurgiu quando aos esclarecimentos apontados pelo Avaliador, uma vez que não analisou os pontos apresentados ao mov.876, mov.891.

O Administrador Judicial também se insurgiu quanto aos novos esclarecimentos do Avaliador, mov.898, destacando que o laudo do mov. 882.2 deve ser desprezado porque não há como considerar apenas 50% do terreno, já que, conforme consta na matrícula do imóvel em questão, não há nenhum registro de que houve alguma fração do referido terreno, que a avaliação deverá ser da totalidade do imóvel, não sendo possível incidir qualquer fração, visto que, não há qualquer informação de que o imóvel em questão foi subdividido ou loteado, o que faz com que o laudo juntado no mov. 882.2 não possa ser considerado. Quanto ao laudo de mov. 882.3, salienta que não é possível que a avaliação do terreno (R\$ 572.399,20) somado com o valor da benfeitoria (R\$ 54.877,82), resultasse no valor total do imóvel de R\$ 527.277,02 mas sim é de R\$ 627.277,02, e considerando o percentual de 16,6% da totalidade pertencente da Sra. Luzia, tem-se que seu quinhão, na verdade perfaz a quantia R\$ 104.127,98; enquanto, o percentual de 8,3% da totalidade do Sr. Maurílio perfaz o montante de R\$ 52.063,99 e o valor da parte arrecadada pela Massa Falida, portanto, deve somar R\$ 156.191,97 (cento e cinquenta e seis mil, cento e noventa e um reais e noventa e sete



centavos), o que representa uma diferença substancial comparada com a conclusão trazida pela expert.

O Avaliador prestou novos esclarecimentos, mov.908, sustentando que quanto a alegação da parte de que não foi aplicado qualquer tipo de redutor em razão da divisão, tal alegação não corresponde com a verdade, pois, nos cálculos apresentados nas avaliações, foram utilizados fatores área e testada, para cada uma das situações consideradas (50% e 100% da área), sendo consideradas todas as características para cada situação, a exemplo da localização, metragem, estado de conservação, dentre outros, que por um erro material o valor do terreno o qual foi digitado como R\$572.399,20, onde na realidade teve valor calculado de R\$472.399,20.

O Administrador Judicial se manifestou ao mov.914, requerendo a homologação do laudo de avaliação apresentado no mov. 908.3, o qual considerou a integralidade do imóvel arrecado.

O Ministério Público apresentou parecer pela homologação do laudo, mov.939.

A LFRJ não prevê maiores formalidades para a avaliação dos bens arrecadados, tanto que estipula que esta inclusive poderá ser realizada pelo próprio Administrador Judicial, nos termos do artigo 22, III, "g", da citada lei, ressalvado os casos que este não detenha expertise para tanto.

Acerca do tema:

Os bens arrecadados deverão se prontamente avaliados pelo administrador judicial no próprio local onde arrecadados. A avaliação carece de maiores formalidades e poderá ser realizada pelo próprio administrador por meio de pesquisa de mercado, como tabela FIPE, por meio de corretores de imóveis locais, cotação do valor mobiliário no mercado na data da arrecadação etc.

[...]

Caso a avaliação do bem seja complexa, exija conhecimentos específicos não detidos pelo administrador judicial ou não possa ser realizada no ato de arrecadação, o administrador judicial poderá requerer prazo para sua apresentação e, inclusive, requerer a contratação de avaliador para auxiliá-lo na função[1].

E sendo omissa neste ponto, aplica-se subsidiariamente o CPC, com fulcro no artigo 189 da LFRJ.

De acordo com o artigo 873 do CPC:

Art. 873. É admitida nova avaliação 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.

Do que se extrai do respectivo dispositivo é possível concluir que a legislação processual civil, objetiva a preservação da avaliação judicial dos bens, afastando “*pedidos sem qualquer substrato fático e/ou jurídico sério*”[2], devendo a parte que impugna a avaliação, fazê-la de forma justificada[3].

Referida regra esta pautada na celeridade processual, não se permitindo que a avaliação de bens se torne expediente protelatório da parte que não está interessada na imediata consecução dos fins do processo falimentar.

Tanto assim o é que a renovação da avaliação judicial somente pode ser viabilizada nas hipóteses previstas no artigo 873 do CPC, assim consideradas como exceções.

Acerca do tema:

Em regra, não se repete a avaliação, seja aquela feita pelo oficial de justiça, seja a do perito, ou mesmo a do executado, se não impugnada tempestivamente pelo exequente. O art. 873 do CPC/2015 arrola três situações em que se admite nova avaliação dos bens penhorados. Não é nova avaliação a correção monetária do valor apurado no laudo avaliatório[4]

Assim sendo, 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.

Compulsado os autos verifica-se que após esclarecimentos do Avaliador, o Administrador Judicial concordou com o laudo.

Não obstante o laudo de avaliação não sugere qualquer incoerência apta a ensejar sua rejeição nos termos requeridos por Sra. Luzia da Conceição Souza Mohr. Explico.

Verifica-se que o laudo de mov.908, descreve o bem, com seus dados característicos, fundamentado pela ABNT NBR 13.752, ABNT NBR 14.653-1, ABNT NBR 14.653-2, ABNT NBR 14.653-4, ABNT NBR 12.721, com tabelas de custos, detalhamento das condições dos bens, pesquisa de mercado de forma a atender a todas as formalidades legais previstas nos artigos 473 e 872 do CPC, valendo-se destaque:

6.1 Matrícula

Transcrição da matrícula.



“Lote de terreno nº 23 da quadra nº 01, da Planta Vila Irene, situado neste Município e Comarca, medindo 12,00 metros de frente para a Rua América do Norte; por 35,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, com o lote nº 22; pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 24; e na linha de fundos mede 12,00 metros, confrontando com o lote nº 10, perfazendo a área total de 420,00m². Sem benfeitorias”

6.2 Descrição Técnica

Fração ideal de 50% do lote urbano nº 23 da quadra 01 da Planta Vila Irene, plano, em meio de quadra, de formato regular, medindo 6,00 metros de testada para a Rua América do Norte, por 35,00 metros de extensão em ambos os lados e 6,00 metros na linha de fundos, totalizando a área de 210,00m², contendo edificado uma benfeitoria residencial em alvenaria de 1 pavimento com área de 85,00m², localizados na Rua América do Norte, 217 – Centro – Pinhais/PR e conforme Relatório Fotográfico em ANEXO.

Cadastro: 172.820

Inscrição Imobiliária: 24.134.0146.001.01.02

Localização: Latitude: -25.440618° / Longitude: -49.184881°

6.3 Descrição dos ambientes do imóvel

Construção em alvenaria de 1 pavimento, de uso residencial, idade aparente de 40 ano e em regular/ruim estado de conservação.

O imóvel descrito acima possui os seguintes ambientes: Sala de Estar/TV, 2 BWC's, depósito, cozinha e 2 quarto.

[...]

11 AVALIAÇÃO

11.1 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.

11.2 Método Evolutivo

O método evolutivo consiste em somar os valores isolados dos componentes básicos do imóvel. Ou seja, o avaliador analisa o valor do



terreno e soma isso com o custo médio de construção da edificação e com as possíveis reformas e benfeitorias realizadas depois.

Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

*Para obtenção do valor do bem tem-se: $VF = (VT + VB) * FC$*

Para o presente laudo o Fator de Comercialização $FC = 1,00$. Foi utilizado um fator de comercialização igual a 1,00. Considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

11.2.1 – Avaliação do Terreno

Para a 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”. Na impossibilidade deste, pelo método involutivo.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

Pesquisa de Mercado

A NBR 14.653 - - Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos da ABNT define o Planejamento da Pesquisa conforme a seguir:

8.2.1.1 - “No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos



instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros)".

As amostras utilizadas no presente Laudo Técnico de Avaliação, foram obtidas juntos a imobiliárias locais, anúncios em sites especializados na comercialização de imóveis, e anúncios particulares nas imediações do imóvel avaliado.

12 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

12.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL – INTEGRALIDADE (210,00M²)

R\$ 288.024,02 (Duzentos e oitenta e oito mil, vinte e quatro reais e dois centavos).

12.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 233.146,20 (Duzentos e trinta e três mil, cento e quarenta e seis reais e vinte centavo). 12.1.2 Valor de mercado da benfeitoria R\$ 54.877,82 (Cinquenta e quatro mil, oitocentos e setenta e sete reais e oitenta e dois centavos).

12.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL – INTEGRALIDADE (210,00 M²).

R\$ 288.000,00 (Duzentos e oitenta e oito mil reais).

12.3 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL – FRAÇÃO IDEAL 1/6 de Luiza da Conceição Souza Mohr. (35,00M²)

R\$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil reais).

12.4 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL – FRAÇÃO IDEAL DE 50% DE 1/6 de Maurílio dos Santos. (17,50M²)

R\$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil reais).

[...]

12 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

12.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL – INTEGRALIDADE (210,00M²)

R\$ 527.277,02 (Quinhentos e vinte e sete mil, duzentos e setenta e sete reais e dois centavos).

12.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 472.399,20 (Quatrocentos e setenta e dois mil, trezentos e noventa e nove reais e vinte centavos).



12.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 54.877,82 (Cinquenta e quatro mil, oitocentos e setenta e sete reais e oitenta e dois centavos).

12.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL – INTEGRALIDADE (420,00 M²). R\$ 527.000,00 (Quinhentos e vinte e sete mil reais).

12.3 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL – FRAÇÃO IDEAL 1/6 de Luiza da Conceição Souza Mohr. (70,00M²)

R\$ 88.000,00 (Oitenta e oito mil reais).

12.4 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL – FRAÇÃO IDEAL 50% DE 1 /6 de Maurílio dos Santos. (35,00M²)

R\$ 44.000,00 (Quarenta e quatro mil reais).

Por outro, a impugnação apresentada pela Sra. Luzia da Conceição Souza Mohr apenas apresenta argumentos genéricos de que o valor da avaliação seria ainda menor que o apurado pelo perito, ante a ocupação e divisão do terreno não averbada, desacompanhada de qualquer prova nesse sentido.

Ainda necessário pontuar que diferentemente do alegado pela impugnante houve expressa menção acerca da divisão do imóvel no item 3, Considerações Preliminares do laudo de mov. 882.2 e no anexo fotográfico, reiterados pelo Avaliador ao mov.908, bem como considerada referida questão nos cálculos apresentados nas avaliações, para cada uma das situações consideradas (50% e 100% da área).

Assim sendo, que pese o CPC admitir a realização de nova avaliação quando se verificar erro, majoração ou diminuição do valor do bem, incumbe à parte impugnante apresentar elementos robustos para que infirmem a avaliação realizada, o que não ocorreu na presente demanda.

Ante ao exposto, indefiro a impugnação de mov. 876, reiterada ao mov.891, e **homologo** o Laudo de Avaliação de mov. 908.3, encaminhando o bem arrecadado à hasta pública.

IV – Intime-se o Administrador Judicial para indicar Leiloeiro oficial para a realização do ativo, no prazo de 05 (cinco) dias.

V – Após, voltem os autos conclusos.

VI – Int.

Curitiba, 06 de dezembro de 2024.

Luciane Pereira Ramos
Juíza de Direito



[1] SACRAMONE, Marcelo Barbosa. Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2021. p.505, 506

[2] NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Manual de Direito Processual Civil. 8ªed. Salvador: JusPodivm, 2016. p.1187.

[3] DIREITO PROCESSUAL CIVIL. MEDIDA CAUTELAR COM O FITO DE CONCEDER EFEITO SUSPENSIVO A RECURSO ESPECIAL. POSSIBILIDADE, DESDE QUE DEMONSTRADOS O PERICULUM IN MORA E O FUMUS BONI IURIS. EXECUÇÃO. PENHORA AMPLIAÇÃO. PRÉVIA MANIFESTAÇÃO DO DEVEDOR. NECESSIDADE. BEM PENHORADO. DIFERENÇA SIGNIFICATIVA ENTRE AVALIAÇÕES. REAVALIAÇÃO. POSSIBILIDADE. CRÉDITO. ATUALIZAÇÃO PELO EXEQUENTE. MANIFESTAÇÃO DO DEVEDOR. NECESSIDADE.

- A jurisprudência deste Tribunal vem admitindo, em hipóteses excepcionais, o manejo da medida cautelar originária para fins de se atribuir efeito suspensivo a recurso especial; para tanto, porém, é necessária a demonstração do periculum in mora e a caracterização do fumus boni iuris.

- A manifestação do devedor acerca do pedido de ampliação da penhora se mostra indispensável não apenas em respeito aos princípios constitucionais do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal, mas também para assegurar que a execução se perfaça da forma menos gravosa ao executado, nos termos do art. 620 do CPC.

- Ainda que a hasta pública se realize em favor da satisfação do crédito do exequente, deve-se sempre assegurar que o bem seja oferecido pelo seu valor de mercado, a fim de se evitar eventual enriquecimento sem causa do arrematante ou do credor que adjudicar o imóvel, em detrimento do executado. Nesse sentido, **sempre que apresentadas evidências concretas de dessemelhança significativa entre avaliações sobre o mesmo bem, mostra-se prudente a confirmação do seu valor real.**

- A nova redação dada ao art. 683 do CPC pela Lei nº 11.382/06 apenas reforçou os meios de se garantir a correta avaliação do bem penhorado.

- Em respeito aos princípios do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório, há de se conceder ao devedor a oportunidade de se manifestar sobre a atualização do crédito executado, mormente quando realizada unilateralmente pela parte contrária, de sorte que, havendo discordância quanto aos cálculos, sejam eles conferidos pelo contador judicial. Não se trata de rediscutir os critérios de atualização do débito, matéria afeita à fase de formação do título executivo; porém, sempre haverá espaço para a parte se insurgir contra erros materiais de cálculo, desde que se manifeste oportunamente.

Liminar deferida.

(MC n. 13.994/RJ, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 1/4/2008, DJe de 15/4/2008.)

[4] Theodoro Júnior, Humberto. Código de processo civil anotado. 27 ed., rev. e atual. - Rio de Janeiro: Forense, 2024. Ebook [s.p]

