

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA  
PRIMEIRA VARA FEDERAL DE PORTO ALEGRE / RS

Processo nº: 5063180-97.2017.4.04.7100 / RS

## PARECER TÉCNICO

### À 2ª COMPLEMENTAÇÃO DO LAUDO PERICIAL

Luiz Alberto Modesti e Guilherme Modesti, Engenheiros Civil, indicados **Assistentes Técnicos do Executado** nos autos da:

EXECUÇÃO FISCAL

EXEQUENTE: UNIÃO – FAZENDA NACIONAL

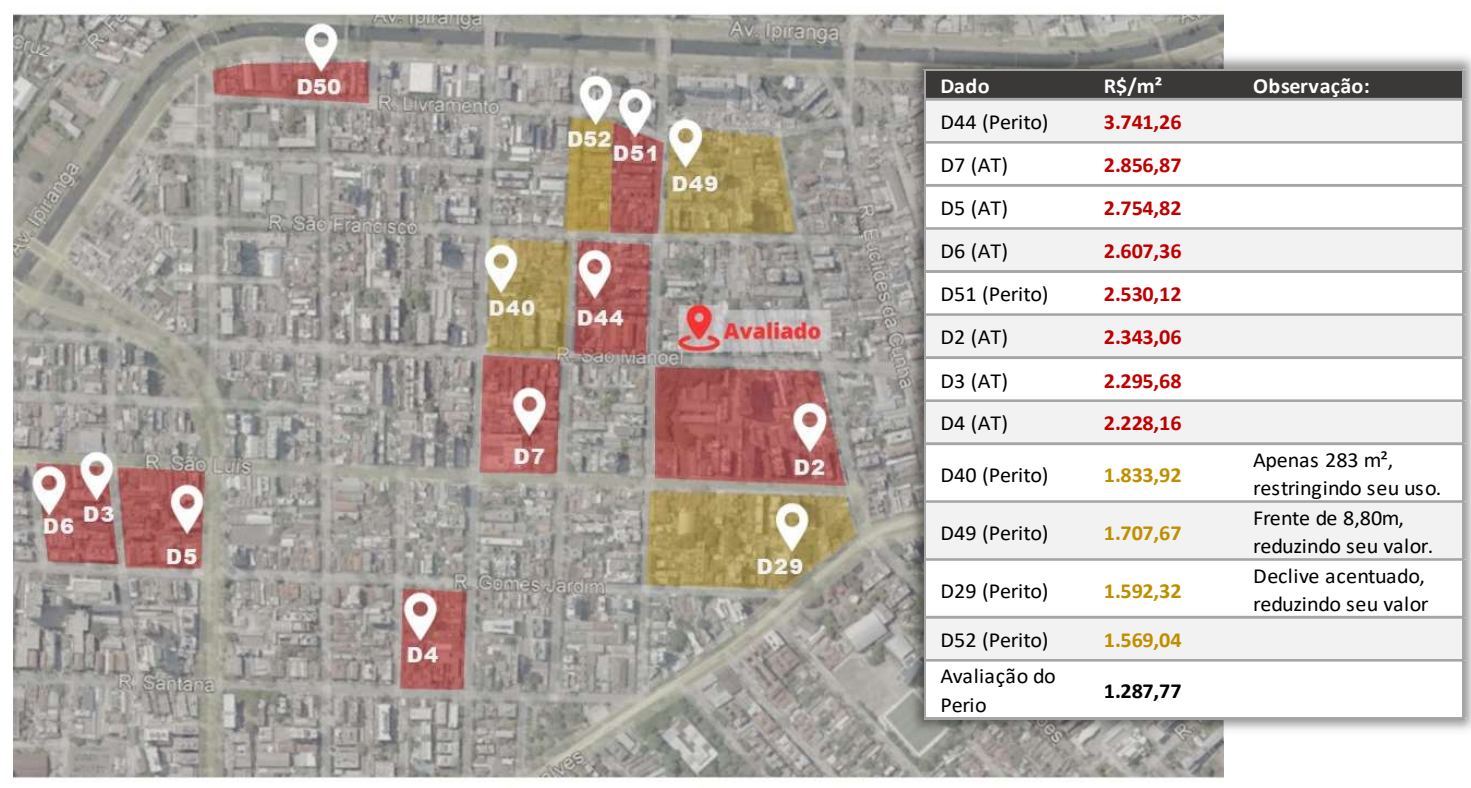
EXECUTADO: NT TECNOLOGIA EM METAIS S.A E OUTRO

#### Resumo do Parecer:

- As justificativas do Perito não condizem com a realidade, pois é evidente que os dados com valores inferiores à R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup> possuem características depreciativas próprias (declive e frente de 8,80m) que foram negadas à toda evidência pelo Perito;
- Foi comprovado que dos 13 dados pesquisados pelo Perito e AT, mais próximos ao terreno avaliado, tem 9 terrenos com valores acima de R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup> e que foram desconsiderados pelo Perito;
- Comprovado que todos dados da microregião possuem valores acima do avaliado pelo Perito;
- Reitera-se a necessidade de retificação pelo *expert*:
  - Valor do terreno atribuído pelo ilustre Perito no local 1 = R\$ 1.388.000,46.
  - Valor do terreno atribuído pelo ilustre Perito no local 2 = R\$ 2.454.200,00.
- **Valor retificado do imóvel (terreno e construção) seria de: R\$ 4.054.384,28**

## SÍNTESE DA MANIFESTAÇÃO DOS ASSISTENTES

- Todos os dados pesquisados no entorno possuem valor acima do atribuído pelo Perito;
- 9 dos 13 dados (pesquisa do Perito e do AT) possuem valor acima de R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup>;
- 4 dos 4 dados com valores abaixo de R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup> possuem características depreciativas intrínsecas (declive e frente de 8,80m) que não foram consideradas pelo Perito para determinação da atratividade dos dados.



Legenda: Quadras em vermelho = Dados com valor maior que R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup>  
 Quadras em amarelo = Dados com valor menor que R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup>

Com base na adoção da variável atratividade com valor "2" (terrenos com valor por m<sup>2</sup> maior que R\$2.000,00 / m<sup>2</sup>), tem-se que o valor corrigido de avaliação é alterado, vide quadro a seguir:

<b>O valor de avaliação do terreno retificado passa para (+/-)</b>	<b>R\$ 2.454.200,00.</b>
<b>O valor de avaliação da construção está adequado para</b>	<b>R\$ 1.600.184,00</b>
<b>O valor de mercado do imóvel retificado é de</b>	<b>R\$ 4.054.384,28</b>

## 1. ANÁLISE DA COMPLEMENTAÇÃO PERICIAL

O presente Parecer Técnico tem por objetivo instruir o processo nº **5063180-97.2017.4.04.7100**, face à apresentação da 2ª complementação ao Laudo Pericial pelo Perito do Juízo. Da análise da manifestação, verifica-se que:

ALEGAÇÃO DO PERITO	REALIDADE DOS FATOS
a) Quesito 1 não foi respondido	Perito deixou de responder quesito que comprova que a alegação dada pelo <i>expert</i> quanto à presença de construções antigas não possui relevância para a avaliação dos terrenos.
b) Alega o Perito que “ <i>não informou que os dados 2 a 7 não eram representativos do entorno</i> ” na resposta ao quesito complementar 3.	Perito desconsiderou estes dados sob alegação de que estariam “em outro bairro” na resposta ao quesito complementar C da 1ª complementação (está no bairro contíguo). Dados comprovam que valores no local são superiores à R\$ 2.000,00 / m <sup>2</sup> .
c) Alega que topografia não é fator de valorização ou desvalorização em resposta ao quesito complementar 4.	Topografia em declive é notoriamente fator de desvalorização para terrenos.
d) Em resposta ao quesito complementar 6 o Perito alega que o dado 40 não tem valor reduzido por limitações de uso	Dado 40 é um dos poucos dados com valores inferiores à R\$ 2.000,00 / m <sup>2</sup> , comprovando sua desvalorização pelas limitações ao uso. Todos os dados com valores inferiores à R\$ 2.000,00 / m <sup>2</sup> possuem características desvalorizantes.
e) Em resposta ao quesito complementar 7, o Perito alega que o dado 49 não tem valor reduzido pela frente pequena.	Dado 49 é um dos poucos dados com valores inferiores à R\$ 2.000,00 / m <sup>2</sup> , comprovando sua desvalorização pelas limitações ao uso. Todos os dados com valores inferiores à R\$ 2.000,00 / m <sup>2</sup> possuem características desvalorizantes.
f) Alega que valor unitário do dado 2 em R\$ 2.492,67/m <sup>2</sup> está errado e seria, na verdade R\$ 2.343,06 / m <sup>2</sup>	Mesmo assim ambos os valores são superiores à R\$2.000,00 / m <sup>2</sup> apenas comprovando a tese do Assistente.
g) Alega na resposta ao quesito complementar 11 que o dado 3 não tem print juntado no processo.	<i>Print screen</i> do dado foi juntado no 1º parecer técnico na pg. 7, comprovando a equívoco do Perito.
h) Alega na resposta ao quesito 12 que o dado 4 está a 780 m do avaliando	<i>Print screen</i> juntado neste Parecer comprova que distância é de 550,00 m, evidenciando erro do Perito, sendo item irrelevante, pois a questão é que os dados no entorno possuem valor superior à R\$ 2.000,00 / m <sup>2</sup> .

ALEGAÇÃO DO PERITO	REALIDADE DOS FATOS
i) Alega na resposta ao quesito 13 que o dado 5 está a 1030 m do avaliando	<i>Print screen</i> juntado neste Parecer comprova que distância é de 770,00 m, evidenciando erro do Perito, sendo item irrelevante, pois a questão é que os dados no entorno possuem valor superior à R\$ 2.000,00 / m <sup>2</sup> .
j) Alega na resposta ao quesito 14 que o dado 6 está a 1180 m do avaliando	<i>Print screen</i> juntado neste Parecer comprova que distância é de 950,00 m, evidenciando erro do Perito, sendo item irrelevante, pois a questão é que os dados no entorno possuem valor superior à R\$ 2.000,00 / m <sup>2</sup> .
k) Alega na resposta ao quesito complementar 15 que o dado 7 não tem <i>print</i> juntado no processo.	Foi informado a fonte de pesquisa para conferência pelo Perito. <i>Print screen</i> é juntado nesta oportunidade, comprovando a veracidade de informação.
l) Alega o Perito que dados dos assistentes informados no quesito complementar 16 estão errados	Todos os dados citados são mais próximos que os do Perito e possuem valores acima de R\$ 2.000,00 / m <sup>2</sup> com a devida comprovação nos autos.
m) Na resposta ao quesito complementar 17, o Perito alega que os dados predominantes possuem valores inferiores à R\$ 2.000,00 / m <sup>2</sup>	Pesquisa juntada pelos Assistentes comprova que 8 dados possuem valores superiores à R\$ 2.000,00 / m <sup>2</sup> e apenas 4 dados possuem valores inferiores devido a todos estes terem restrições de mercado (declive, largura e área).
n) Perito não responde ao que foi questionado no quesito complementar 18	Pesquisa juntada pelos Assistentes comprova que 9 dados possuem valores superiores à R\$ 2.000,00 / m <sup>2</sup> e apenas 4 dados possuem valores inferiores, todos estes com restrições de mercado (declive, largura e área).

Desta forma, apresenta-se a seguir Parecer Técnico evidenciando as incoerências técnicas que constaram na complementação apresentada evidenciando que os valores na região superam R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup> para o terreno, havendo necessidade de retificação da Perícia Judicial

## 1.1 QUANTO À ALEGAÇÃO DO PERITO DE QUE A VARIÁVEL TOPOGRAFIA, DIMENSÃO E FRENTE NÃO POSSUEM INFLUÊNCIA NA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS:

Em resposta aos quesitos complementares nº4, 6 e 7 o Perito alega que as variáveis frente, dimensão e topografia não influíram na valorização dos terrenos e seus valores unitários. Com a devida vênia, conforme já apontado em Parecer Técnico anterior estes dados do Perito são os únicos dados com valores unitários inferiores à R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup>.

Dado	R\$/m <sup>2</sup>	Fatores depreciativos
D40 (Perito)	1.833,92	Apenas 283 m <sup>2</sup> , restringindo seu uso.
D49 (Perito)	1.707,67	Frente de 8,80m, reduzindo seu valor.
D29 (Perito)	1.592,32	Declive acentuado, reduzindo seu valor

É notório que as variáveis dimensões, frente e topografia influem diretamente na valorização dos imóveis, ao contrário da alegação do Perito. Conforme *print screen* do Livro Engenharia de Avaliações trata-se de variáveis básicas para avaliação de terrenos e foram desconsideradas pelo Perito, comprovando que a pesquisa e o tratamento estatístico elaborados pelo Perito foram incompletas e inadequadas para captar a valorização dos terrenos.

## II - Variáveis Específicas

### II.1 - Para Terrenos

#### a) Gerais

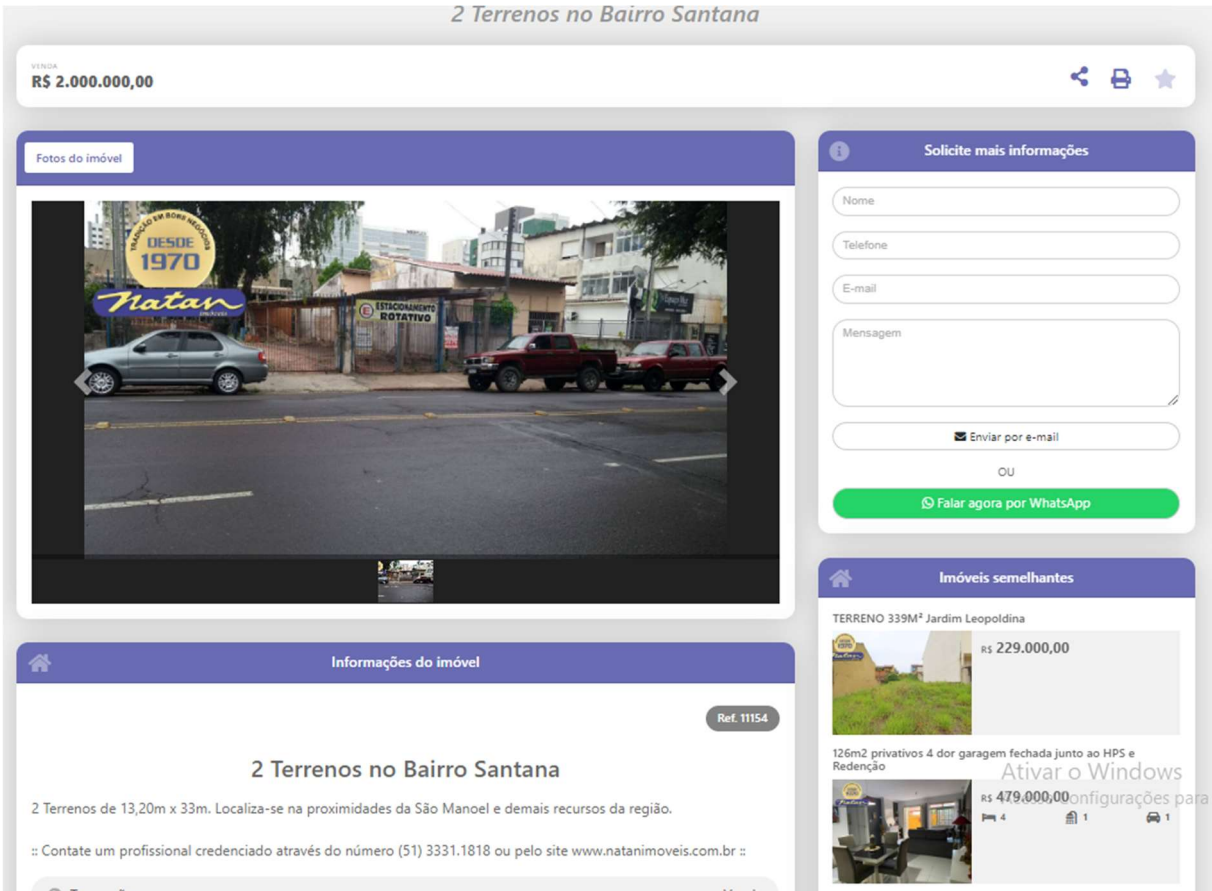
Área, dimensões, formato, número de frentes, vocação, índice de aproveitamento, gabarito, taxa de ocupação, topografia, solo etc.

Fonte: Dantas (2012).

## 1.2 QUANTO À COMPROVAÇÃO DOS DADOS 3 E 7 DOS ASSISTENTES TÉCNICOS:

O Perito alega que os dados 3 e 7 dos Assistentes Técnicos não possuiriam comprovação da sua veracidade, pela inexistência de *print screens* juntados nos autos. Com a devida vênia, o print screen do dado 3 estava juntado na pg.7 do 1º Parecer Técnico. O dado 7 possuía todas as informações de fonte para conferência do Perito, com o print screen juntado a seguir:

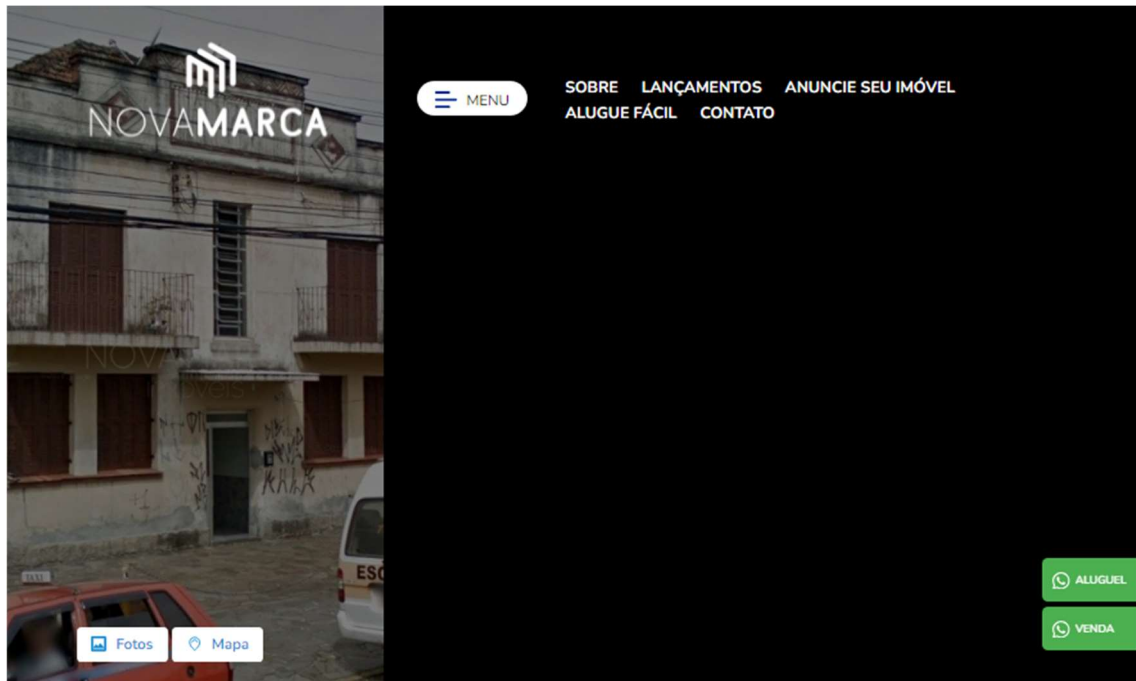
### Dado 3 – Print screen já juntado no 1º Parecer Técnico.



The screenshot displays a real estate listing for "2 Terrenos no Bairro Santana". At the top, the price is listed as "VENDA R\$ 2.000.000,00". Below the price is a large photo of the property, which includes a sign for "Natan" and a "DESDO 1970" logo. To the right of the photo is a contact form titled "Solicite mais informações" with fields for "Nome", "Telefone", "E-mail", and "Mensagem", along with buttons for "Enviar por e-mail" and "Falar agora por WhatsApp". Below the main photo is a section titled "Informações do imóvel" with the reference number "Ref. 11154". The main title of the listing is "2 Terrenos no Bairro Santana", followed by the description: "2 Terrenos de 13,20m x 33m. Localiza-se na proximidades da São Manoel e demais recursos da região." and contact information: "Contate um profissional credenciado através do número (51) 3331.1818 ou pelo site www.natanimoveis.com.br". At the bottom right, there is a section for "Imóveis semelhantes" showing other properties for sale, such as "TERRENO 339M² Jardim Leopoldina" for R\$ 229.000,00 and another for R\$ 479.000,00.

<https://www.natanimoveis.com.br/6171/imoveis/venda-terreno-santana-porto-alegre-rs>

Dado 7.



Porto Alegre Cód.: 13684

## Terreno, Bairro Santana

744.87m<sup>2</sup>

VENDA R\$ 2.128.000,00



Claudio  
+ imóveis deste corretor

Imobiliária (51) 99286-5885  
Corretor 51 99237.5733

### Dados do imóvel

Terreno bem localizado no bairro Santana com 13.20x56,43

### Onde fica o imóvel

São Luís - Bairro Santana - Porto Alegre

### Conveniências



### Tem interesse?

Nome completo

Telefone

E-mail

Olá, tenho interesse no imóvel 13684

ENVIAR

SIMULAR FINANCIAMENTO

<https://www.novamarcaimoveis.com/imovel/13684/terreno-bairro-santana>

### 1.3 QUANTO À LOCALIZAÇÃO DOS DADOS 2 A 7 DOS ASSISTENTES TÉCNICOS:

Alega o Perito que “*não informou que os dados 2 a 7 não eram representativos do entorno*” na resposta ao quesito complementar 3. Tal resposta não condiz com a realidade vide print screen a seguir novamente reproduzido.

Comentários à resposta	Resposta apresentada pelo Perito
<b>Introdução</b>	<p>Resposta: No Anexo ao Parecer Técnico Juntado constam oito “prints” de anúncios de imóveis a venda nos bairros Santana, Medianeira e Partenon. No Bairro Partenon constam um imóvel na Avenida Bento Gonçalves número 2.217 e outro na Rua Barão do Amazonas número 1.196.</p> <p>O imóvel da Rua Barão do Amazonas número 1.196 pertence ao Bairro Jardim Botânico e se localiza muito próximo do Bourbon Shopping Ipiranga.</p> <p>Na planilha com a pesquisa de dados de mercado apresentada pelo Assistente Técnico, os dois imóveis constam como localizados no Bairro Partenon.</p>
<b>Manifestação quanto ao Dado 1</b>	<p>No anúncio de venda do imóvel da Avenida Banto Gonçalves 2.217 o imóvel possui 996 m<sup>2</sup> de área, e na planilha com a pesquisa de dados de mercado apresentada pelo Assistente Técnico, consta a área de 599,00 m<sup>2</sup>, elevando o preço unitário deste imóvel de <u>RS1.606,43</u> para R\$2.671,12.</p>
<b>Manifestação quanto ao Dado 8</b> Está equivocada. No anúncio consta a área do terreno, bastando clicar no link. A construção não está sendo considerada, pois não agrega valor, vide anúncio.	<p>No anúncio de venda do imóvel na Rua Barão do Amazonas 1.196 não informa a sua área. Na planilha com a pesquisa de dados de mercado apresentada pelo Assistente Técnico, consta a área de 1.200,00 m<sup>2</sup>. Consultando o Expediente Único nº 002.265795.00.3 referente a este imóvel se constata que sobre o terreno a construção existente foi ampliada, em 05/05/2016, para 127,12 m<sup>2</sup>. Sendo assim o valor de venda de R\$3.600.000,00 constante no “print” de venda se refere ao terreno mais a construção nele existente, não podendo este valor ser atribuído somente ao terreno.</p>
<b>Manifestação quanto aos Dados 2 a 7</b> Manifestação genérica que desconsidera que os dados estão na mesma microrregião.	<p>Dos outros seis imóveis constantes na planilha com a pesquisa de dados de mercado apresentada pelo Assistente Técnico todos são no Bairro Santana. O único imóvel no Bairro Partenon, constante na referida planilha apresenta preço unitário de R\$1.606,43 e IA de 1,9, enquadrando-se também em Atratividade 1.</p>
<b>Conclusão</b> Deixa de se manifestar objetivamente quanto aos valores dos dados 2 a 7 e dados 9, 44 e 51 do próprio Perito.	<p>Os dados 49 e 52 constantes do Laudo Pericial, ambos no Bairro Santana, bem próximos ao Avaliando, se enquadra em Atratividade 1.</p> <p>Desconsiderando os equívocos nos dados amostrais, no mapa elaborado pelo Assistente Técnico do Executado foram escolhidos dados com valores superiores a R\$1.999,99. Sendo o enquadramento da variável atratividade deve ser ‘1’.</p>

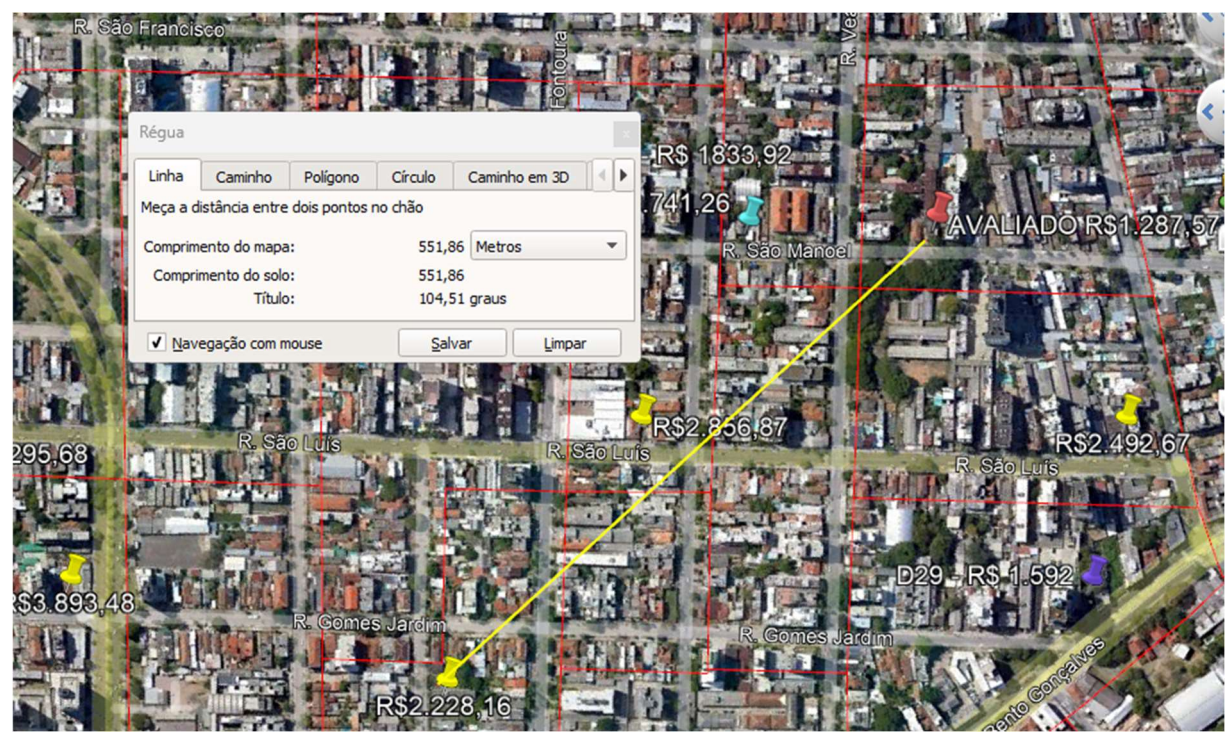
Tais dados comprovam valores acima de R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup> para o entorno do imóvel e foram desconsiderados sob uma premissa equivocada do *expert* de que os dados no bairro Santana (de divisa com o imóvel) não seriam representativos.

### 1.4 QUANTO À DISTÂNCIA DOS DADOS 4, 5 E 6:

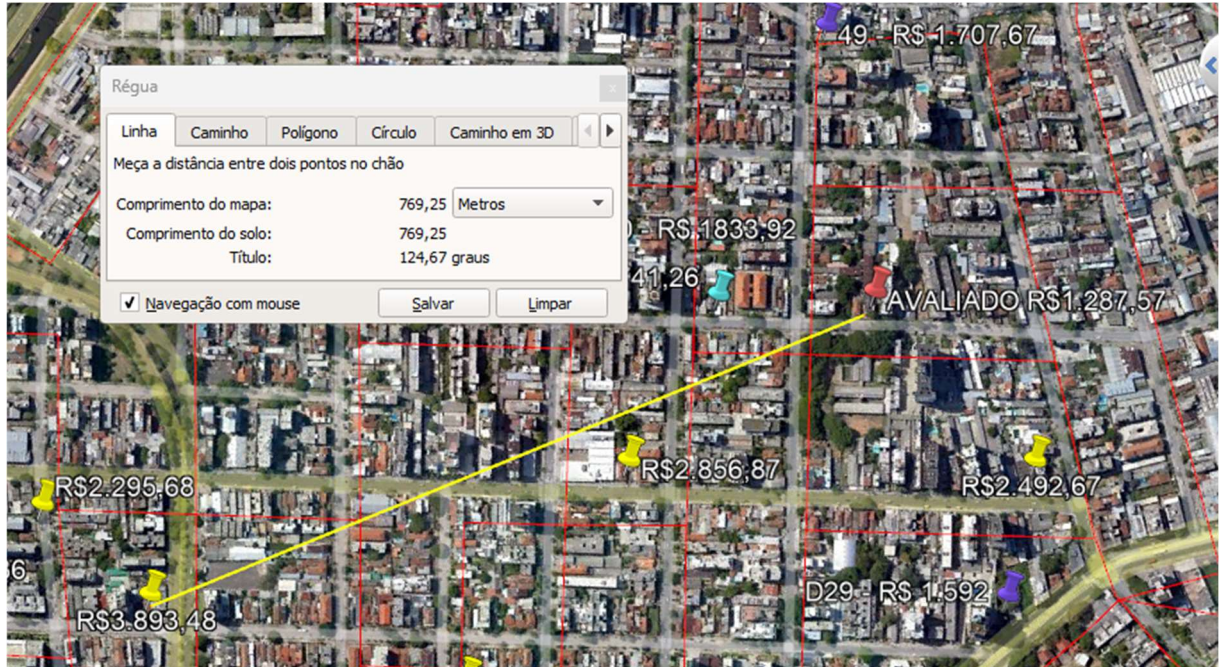
Não assiste razão ao Perito nas respostas aos quesitos complementares nº12, 13 e 14 quanto à distância dos dados 4, 5 e 6 em relação ao imóvel avaliando. Comprova-se as distâncias citadas no Parecer anterior com base nos *print screens* a seguir.

Ainda, as distâncias em nada alteram as conclusões que evidenciam claramente que os valores de terreno na região superam R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup>.

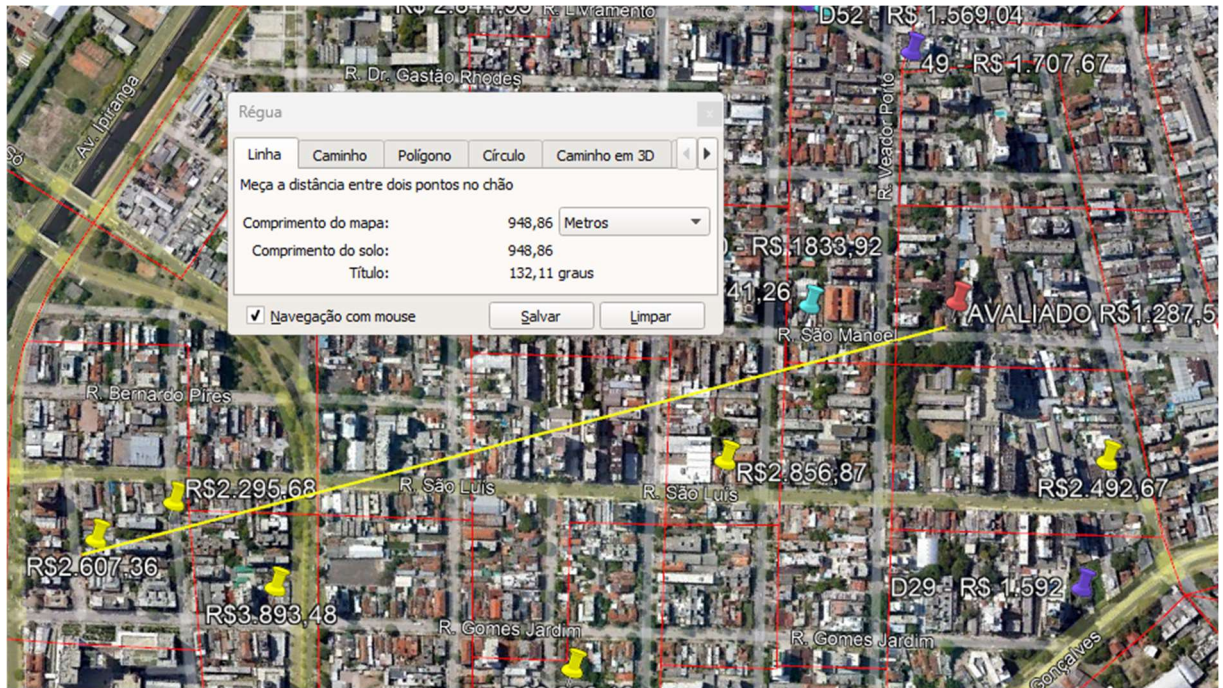
#### Dado 4



### Dado 5



### Dado 6



## 2. REALIDADE DOS FATOS:

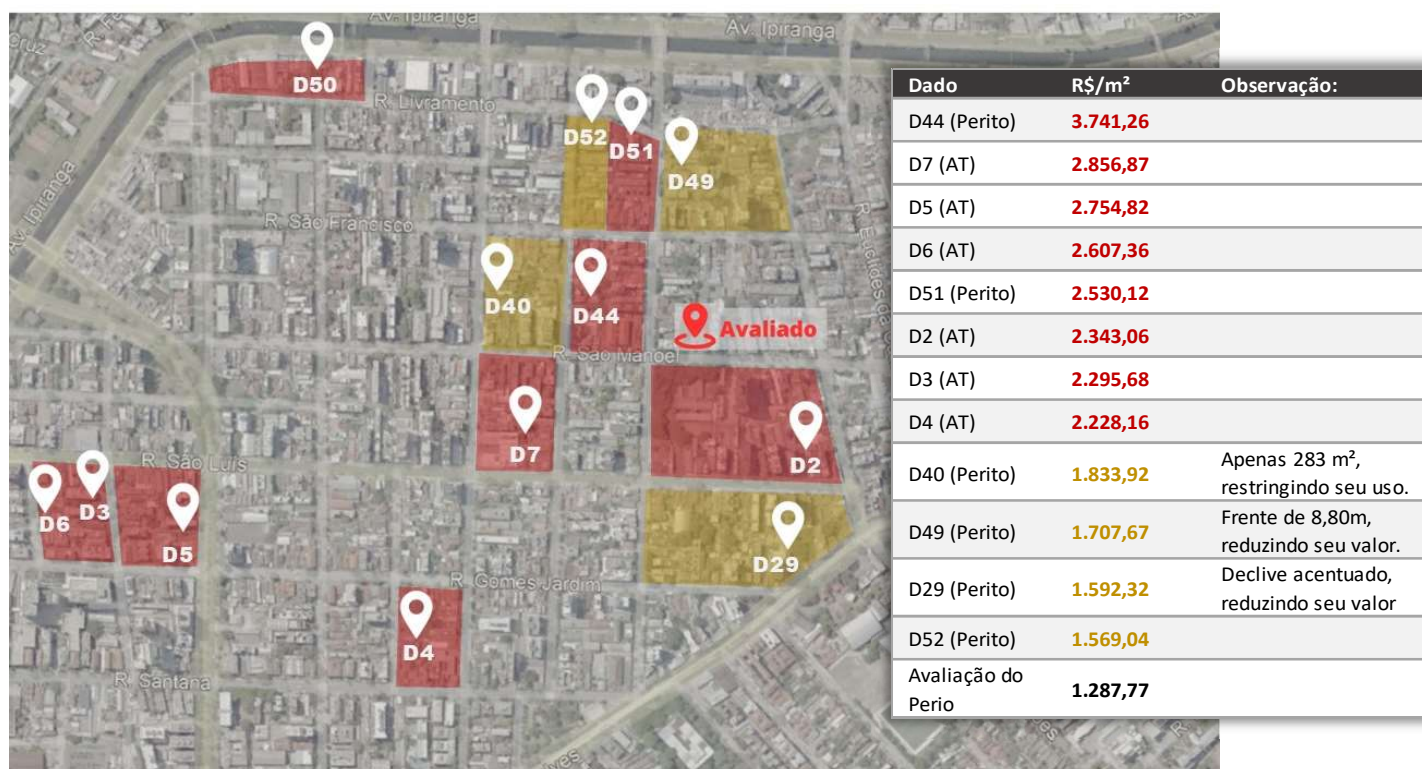
Nas respostas aos quesitos complementares nº 16, 17 e 18, o Perito utiliza das informações tecnicamente equivocadas (conforme comprovação neste Parecer Técnico e no anterior) para sustentar sua tese de que os valores na região são inferiores à R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup>

Ratifica-se que o valor preponderante da região é de unitários superiores à R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup>, com 9 dos 13 dados mais próximos ao avaliando apresentando esta tendência. Os dados com valores inferiores à este patamar possuem restrições e/ou limitações de uso que provocam sua desvalorização sem terem sido consideradas no Laudo Pericial.

### Realidade dos valores no local

- 9 dados no entorno possuem valores acima de R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup>.
- 4 dados no entorno possuem valores abaixo de R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup>.
- 4 dos 4 dados com valores abaixo de R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup> possuem restrições ao seu uso, como área pequena, frente de pequena dimensão e declive acentuado.

Considerando todos os dados, inclusive aquelas com valores abaixo de R\$ 2.000,00/m<sup>2</sup>, elaborou-se o croqui de valores a seguir, pintado as quadras de cada dado com o seu valor unitário do dado representativo.



Legenda: **Quadras em vermelho** = Dados com valor maior que R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup>  
**Quadras em amarelo** = Dados com valor menor que R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup>

### 3. ENCERRAMENTO

A partir das análises realizadas, ratifica-se que o valor por m<sup>2</sup> de terrenos na região é superior à R\$ 2.000,00 / m, pois:

#### FALHAS DA COMPLEMENTAÇÃO PERICIAL:

- 1) O Perito deixou de responder ao quesito complementar nº 1.
- 2) O Perito não respondeu objetivamente quantos dados de mercado são superiores ao valor de avaliação do Perito no quesito 18.
- 3) O Perito errou e laborou contrário à NBR 14653 ao citar que a topografia, dimensões e frente dos dados 29, 40 e 49 não possuem influência na avaliação.
- 4) 4 dos 4 terrenos com valor abaixo de R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup> citados pelo Perito possuem características próprias que os desvalorizam que não foram consideradas, como topografia em declive acentuado e frentes mínimas para via pública.
- 5) Ao total, existem 9 terrenos com valores de terreno superior a R\$ 2.000,00 / m<sup>2</sup> no entorno do imóvel avaliado, evidenciando que a avaliação não está correta.



Com base retificações realizadas é possível determinar o valor correto do imóvel, conforme demonstrado a seguir:

<b>O valor de avaliação do terreno retificado passa para (+/-)</b>	<b>R\$ 2.454.200,00.</b>
<b>O valor de avaliação da construção está adequado para</b>	<b>R\$ 1.600.184,00</b>
<b>O valor de mercado do imóvel retificado é de</b>	<b>R\$ 4.054.384,28</b>

Porto Alegre, 13 de novembro de 2023.



**MSc. Luiz Alberto Modesti**  
**Assistente Técnico da Requerida**  
 Engenheiro Civil - CREA RS nº 46.611  
 Mestre em Tecnologia dos Materiais - FEEVALE  
 Especialista em Patologia das Construções - UNISINOS  
 Perito Judicial nas comarcas do Rio Grande do Sul e Santa Catarina  
 Consultor em patologia e desempenho das construções e avaliações



**MSc. Guilherme Modesti**  
**Assistente Técnico da Requerida**  
 Engenheiro Civil - CREA-RS 203.968  
 Mestre em Engenharia Civil - UNISINOS  
 Esp. em Patologia e Desempenho das Construções – UNISINOS  
 Consultor em patologia e desempenho das construções e avaliações