



**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DA
COMARCA DE CURITIBA – PARANÁ.**

Autos nº 0006994-84.2022.8.16.0185

**PARANÁ CLUBE - EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL**, pessoa jurídica de direito privado, já qualificada nos Autos em
epígrafe, por intermédio do procurador ao final assinado, vem, respeitosamente,
à presença de Vossa Excelência, manifestar-se em atenção ao mov. 2668,
conforme abaixo.

**I – DA IMPUGNAÇÃO AO LAUDO DE MOV. 2668 -DO VALOR
DO IMÓVEL**

O laudo de avaliação do imóvel de matrícula 75.667
– 5º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR, elaborado pelo i. Sr.
Leiloeiro apontou o valor da avaliação em R\$ 68.727.000,00 (sessenta e oito
milhões, setecentos e vinte e sete mil reais).

Ocorre que, no laudo em questão não foram
observados os critérios necessários para se auferir o real valor do imóvel. Tais
critérios normalmente são utilizados para definir como se chegou ao valor final
de avaliação do bem.

Por exemplo, para que seja definido valor com base
no fato localização, é necessário que sejam utilizadas variáveis que expliquem o
mercado, tais como: polo valorizante daquela região, vocação (no caso de
Curitiba, a renda familiar influencia diretamente na valorização dos imóveis da
região), calculado mediante inferência estatística. No laudo em questão, o i. Sr.
Perito utilizou tratamento por fatores, não deixando claro qual a variável
utilizada para quantificar o valor com base na sua localização.

SÉRGIO HENRIQUE TEDESCHI
ADVOGADOS





Segundo a ABNT NBR 14653-2-2011“ (Anexo B).

Item B1:

“Os fatores de homogeneização **não podem ser utilizados fora do campo de aplicação para que foram calculados**, em relação às características quantitativas e qualitativas do imóvel, tipologia, região e validade temporal do estudo que gerou os fatores”

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias do Paraná (IBAPE PR), entidade pública com registro no CREA PR, não apresenta coeficientes para o Tratamento por Fatores, vedando a sua utilização.

I.a - Tratamento por Fatores X Inferência Estatística.

O Tratamento por Fatores se utiliza de empirismo, sendo totalmente vago e influenciável pelas questões pessoais do avaliador, onde este arbitra os elementos que achar relevantes, os quais, multiplicados pelo valor unitário do imóvel pesquisado, resultarão em um valor homogeneizado.

Melhor dizendo, no Tratamento por Fatores, o avaliador pode arbitrar **qualquer elemento**.

A avaliação por **estatística inferencial**, sem o avaliador arbitrar qualquer elemento, é um método de resolução puramente técnico.

Dessa forma, colocando as duas verdades, a do Tratamento por Fatores se apresenta de forma inferior, pois nele as visões e arbitramento do avaliador podem gerar grandes diferenças, por se valer, exatamente, do empirismo e arbitragens.

Existem casos de avaliações em cidades pequenas em que a amostra de mercado é de apenas 06 elementos, não possibilitando a utilização da Inferência Estatística, o que obriga a ter-se mais elementos pesquisados, o **que não é o caso de Curitiba**.

SÉRGIO HENRIQUE TEDESCHI
ADVOGADOS





A norma NBR 14653, utilizada para imóveis urbanos, diz que os coeficientes utilizados em avaliação por Tratamento de Fatores devem ser calculados segundo a região, sendo publicados, no máximo, a cada quatro anos, por associações de engenheiros e arquitetos, ou por entidades públicas com registro no CREA.

Tal exigência da norma se mostrou não aplicável, quando ela mesmo se mostrou não ser seguida, desde o ano de 2011, quando foi publicada. Nunca houve esta publicação de coeficientes difundidas em todo o país, tampouco periodicamente, por organizações vinculadas ao CREA, como determina a norma. Pela insegurança da atualização dos coeficientes, o IBAPE **não calcula e não divulga fatores conforme preceitos da norma brasileira ABNT NBR 14.653**, conforme documento anexo emitido pelo órgão.

Além disso, a metodologia Tratamento de Fatores utilizada no laudo pelo i. Sr. Leiloeiro sequer é aceita por bancos na avaliação de imóveis. Pelo contrário, o método adotado pelos bancos nas avaliações de imóveis é justamente por Inferência Estatística, já que esta é a mais precisa para auferir valor ao bem em questão.

Ou seja, para que a avaliação realizada no laudo atinja um valor real, é necessário que sejam definidos os métodos utilizados, e que estes estejam de acordo com as normas utilizadas pela ABNT, e também alinhadas com o IBAPE PR, o que não é o caso do laudo apresentado pelo i. Sr. Leiloeiro.

II - DA NECESSIDADE DA OFERTA PELO REAL VALOR DO IMÓVEL

A presente recuperação judicial iniciou-se com a mais pura intenção da diretoria de reorganizar as dívidas do Clube Recuperando, para pagamento de seus credores na íntegra, de modo a possibilitar seu soerguimento.

Para estabelecer um critério fixo e bem fundamentado, junta-se o laudo (anexo) elaborado por engenheiro devidamente habilitado para elaborar avaliações imobiliárias, em que o fez justamente com embasamento técnico alinhado com as normas da área. Neste documento, utilizou-se do método que mais se aproxima da realidade, conforme acima exposto, chegando-se no valor de avaliação de **R\$ 88.600.000,00 (oitenta e oito milhões e seiscentos mil reais)**.

SÉRGIO HENRIQUE TEDESCHI
ADVOGADOS





Não é razoável que o bem seja leiloado em primeira oferta já em aproximadamente **vinte milhões de reais** abaixo de seu real valor, haja vista que esta quantia serviria para quitar dívidas de diversos credores que aguardam ansiosos por seus recebimentos. Além disso, conforme demonstrado no tópico *supra*, o i. Sr. Leiloeiro não embasou seus cálculos para atingir o valor indicado em seu laudo.

Ressalta-se que o valor arrecadado servirá para quitar número considerável de credores.

Portanto, para a primeira oferta pública, necessário que seja considerado como valor inicial a monta **de R\$ 88.600.000,00 (oitenta e oito milhões e seiscentos mil reais)**, conforme o laudo de avaliação técnica especializada que ora se acosta aos Autos, impugnando-se o laudo apresentado pelo i. Sr. Perito no mov. 2668, pelos motivos acima expostos.

Termos em que
Pede deferimento.

Curitiba, 27 de fevereiro de 2024.

Sérgio Henrique Tedeschi
OAB/PR 24.728

SÉRGIO HENRIQUE TEDESCHI
ADVOGADOS

