

SRA. SECRETÁRIA MUNICIPAL DA FAZENDA E ADMINISTRAÇÃO

Leilão 296/2024 PMT

LEONARDO BERTOLDI, advogado (OAB/SC 47.782), interpõe recurso administrativo contra a decisão de 08/08/2024 que rejeitou a impugnação apresentada pelo requerente.

Requer-se a preservação do efeito suspensivo (Lei 14.133/2021, art. 168).

Requer-se a reconsideração da decisão recorrida (Lei 9.784/99, art. 56, § 1º). Caso a decisão seja mantida, requer-se o imediato envio dos autos ao Sr. Prefeito.

Nesses termos, pede deferimento.

Timbó/SC, 9 de agosto de 2024.

assinatura digital na última folha

LEONARDO BERTOLDI

OAB/SC 47.782

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TIMBÓ/SC

Leilão 296/2024 PMT

Recorrente: Leonardo Bertoldi

Recorrida: Secretária Municipal da Fazenda e Administração

Exmo. Sr. Prefeito,

1. A decisão recorrida não enfrentou o argumento de que a avaliação imobiliária não observou as regras da NBR 14653-2 (não revelou o campo amostral). Tal omissão atrai o vício de legalidade, decorrente da ausência de fundamentação (Lei 9.784/99, art. 53, c/c art. 3º, inc. III, *in fine*). Note-se que o avaliador silenciou sobre esse aspecto relevante, revelando a precariedade técnica do trabalho de avaliação imobiliária (a crítica, diga-se, não se dirige aos srs. avaliadores, mas ao trabalho). Desse modo, requer-se a **anulação** da decisão recorrida, salvo se, no mérito, o pedido for acolhido (CPC, art. 282, § 2º).

2. Há graves vícios na avaliação e que comprometem o certame.

2.1. O recorrente invoca o princípio do informalismo do processo administrativo para suscitar o desvio de finalidade social da empresa que realizou a avaliação, isto é, de Construeal Incorporadora e Administradora de Bens Ltda, CNPJ 30.673.573/0001-47, pois não exerce a atividade de avaliação de imóveis, mas sim as atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários, construção de edifícios, compra e venda e aluguel de imóveis próprios, conforme base da Receita Federal. Embora os subscritores sejam corretores de imóveis, a pessoa jurídica que apresentou o laudo de avaliação não tem atribuição para realizar avaliação de imóveis. Não se trata de mera irregularidade, mas de vício insanável que compromete a existência e validade do trabalho.

Além disso, como a empresa avaliadora exerce a atividade de incorporação de empreendimentos imobiliários e construção de edifícios, identifica-se *potencial* conflito de interesse com a atividade de avaliação de imóveis para fins de alienação pela Administração Pública, pois, nesse contexto, não é possível assegurar a neutralidade avaliativa.

2.2. O laudo de avaliação não atende aos requisitos da NBR 14653-2, embora a avaliadora diga ter se utilizado dos métodos “comparativo direto de dados de mercado” e “involutivo”. Não houve a revelação do “levantamento de dados de mercado”, tampouco o “tratamento de dados coletados”. Quanto à apresentação do laudo de avaliação, não foi utilizado o “laudo de avaliação completo”, mas o “simplificado”, omitindo informações imprescindíveis para entender a lógica adotada na avaliação, especialmente por se tratar dum bem público. Aliás, mesmo no modelo “simplificado”, a NBR exige:

k) tratamento dos dados e identificação do resultado – Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados *versus* valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1; [...]

Não se sabe como a avaliadora chegou a R\$ 170,00/m² para o terreno e R\$ 340,00/m² para a edificação, pois essa informação relevantíssima permanece oculta, o que compromete seriamente a fidedignidade do resultado. Não basta a experiência de mercado do avaliador. Na verdade, a experiência do avaliador deve ser empregada no estudo de mercado e na escolha das amostras que mais se aproximam das características do imóvel paradigma e na realização da homogeneização, e que devem ser aparecer explicitamente no laudo de avaliação, pois, do contrário, o valor informado será fruto da subjetividade do avaliador, o que é pratica inadmissível na Administração Pública.

A “Justificativa de Defesa da Avaliação” limitou-se a indicar os critérios adotados pela avaliadora, mas não revela os valores de mercado, o que é imprescindível para saber como a avaliadora chegou àqueles valores (R\$ 170,00/m² para o terreno e R\$ 340,00/m² para a edificação).

Sobre a justificativa apresentada, o recorrente tece as seguintes considerações:

- a) Se o imóvel paradigma “*possui faixa sanitária (tubulação) que está localizada no centro do terreno*”, o laudo deveria indicar as dimensões da faixa sanitária e as restrições administrativas que eventualmente poderiam impactar no potencial construtivo do terreno e, consequentemente, no seu valor de mercado, justificando quantitativamente a depreciação. Nessa quantificação, o laudo deveria considerar que eventual área *non aedificandi* pode ser usada como estacionamento ou para atender a outros índices urbanísticos (p.ex.: taxa de permeabilidade etc.), de modo que talvez nem haja depreciação do valor do terreno, mas mera característica de alocação construtiva do terreno.
- b) Se o “*terreno possuía aterro em grande parte desta maneira gerando mais custo sua edificação*”, deve-se confirmar se realmente houve aterramento, ou se houve mera terraplanagem, pois nota-se que o imóvel apresenta a mesma topografia da via pública e dos terrenos limítrofes. Confirmado o aterramento, o laudo deveria apontar sua alocação no terreno, o tipo de material empregado no aterro, o grau de compactação do terreno para confirmar (ou não) a existência de depreciação do valor do terreno, e (especialmente) quanto isso representaria, comparativamente a outros imóveis.
- c) A informação de que existe um “*galpão inacabado sem documentação (plantas, projetos, etc) e encontrasse [sic] em estado de abandono*”, com o devido respeito, não procede. O galpão refere-se ao “Ginásio de Esportes no Bairro Imigrantes”, erguido pela municipalidade em parceria com o Ministério dos Esportes, tendo sido objeto da Tomada de Preços 05/2011 – FME, vencedora a empresa Salver Construtora e Incorporadora Ltda, contrato 2011/123, responsável técnico o Eng. Civil Valcir Alves da Silva (vide imagens extraídas do Google). A edificação foi devidamente projetada, pois, do contrário, nem teria sido licitada. Tais dados estão em poder da Administração Municipal. E se a edificação não está regularizada, o laudo deveria apontar se é passível de regularização e, em caso afirmativo, indicar o custo estimado da regularização, que poderá (ou não) ser abatido do valor da edificação, se assim for definido pelo vendedor (Poder Público); caso a edificação não seja passível de regularização, o laudo deveria indicar o custo estimado da demolição, que poderá (ou não) ser abatido do valor da edificação, se assim for definido pelo vendedor (Poder Público).
- d) A informação de que “*o terreno está localizado em área residencial de edificações de valores mais baixos em seu entorno*”, com o devido respeito, mistura assuntos imiscíveis. Para avaliação do terreno, pouco importa o valor das edificações residenciais localizadas no entorno; e para avaliação da edificação erguida no terreno (galpão pré-moldado), também pouco interessa o valor das edificações residenciais localizadas no entorno. Em verdade, a consulta de viabilidade sob Protocolo 18903/2024 mostrou o grande potencial construtivo desse terreno de 3.500m², localizado numa importante via pavimentada de ligação entre os bairros Nações e Imigrantes, cujo zoneamento admite construção de até 20 pavimentos, para diversos usos além do residencial, sequer comprometido com área de preservação permanente. A rápida pesquisa realizada pelo recorrente ao site Viva Real, na madrugada de 06/08, objetivou chamar a atenção da Administração ao fato de que terrenos localizados nas imediações estão com valores muito acima do indicado no laudo de avaliação.
- e) A informação de que o imóvel “*fica em frente a um depósito [sic] de reciclagem*” é irrelevante para fins de avaliação do terreno e da edificação, pois tal depósito não compromete o uso do imóvel paradigma, nem se constitui em fator de depreciação. Não se trata dum lixão, mas de

um estabelecimento organizado, que opera normalmente, sem gerar impacto na vizinhança. Mesmo que eventualmente tal depósito gerasse algum impacto, o laudo deveria apontar tal circunstância e, especialmente, quantificar a depreciação de forma técnica e comparada a casos semelhantes.

- f) A afirmação de que “o valor usado como comparativo de amostragem NBR 14653-2 foram retirados de sites e anúncios os qual é sabido que estão sendo anunciados pelo valor desejado por seus proprietários e não por um valor real de mercado geralmente estão superavaliados em média 25%” (transcrição *ipsis litteris*) objetivou apenas desqualificar os anúncios e a preocupação manifestada pelo recorrente quanto à inobservância da NBR 14653-2. Não é o recorrente quem deve providenciar o laudo conforme a NBR 14653, mas sim um avaliador que esteja habilitado a fazê-lo (e que não é a empresa que procedeu à avaliação, pelas razões expostas no item 2.1 deste recurso). Repita-se: a rápida pesquisa realizada pelo recorrente ao site Viva Real, na madrugada de 06/08, objetivou chamar a atenção da Administração ao fato de que terrenos localizados nas imediações estão com valores muito acima do indicado no laudo de avaliação. Ora, mesmo suprimindo o suposto ágio de 25%, ainda assim a avaliação estaria muito abaixo do valor de mercado.
- g) É irrelevante a afirmação de que “tendo sido solicitado em janeiro de 2024 a mesma avaliação para outro profissional habilitado do município de Timbó, o valor avaliado foi de R\$ 883.615,00 tendo em vista que posteriormente foi constatado que havia no imóvel uma Faixa Sanitária (não edificante) localizada aproximadamente no centro do terreno”. Aqui não está em sendo impugnada aquela avaliação, e é provável que lá também não foram observados os requisitos da NBR, pois a existência duma faixa sanitária é informação que obrigatoriamente deveria constar do laudo. No laudo de avaliação objeto deste Leilão 296/2024 PMT, não foram observados os requisitos técnicos da NBR 14653, comprometendo o resultado da avaliação.
- h) Se “não podemos determinar que o valor do m² de um terreno com 600m² seja o mesmo de uma de 3.500,00m² pois cada qual precisa ser adequado as leis municipais de utilização” e se “cada imóvel deve ser avaliado por sua condição”, então o laudo de avaliação deve atender aos requisitos da NBR 14653, que prevê a necessidade de revelação do campo amostral e a homogeneização dos dados de mercado, para, a partir disso, identificar o valor do imóvel. No caso concreto, porém, o laudo de avaliação não atendeu àquelas diretrizes básicas. Repita-se mais uma vez: a rápida pesquisa realizada pelo recorrente ao site Viva Real, na madrugada de 06/08, objetivou chamar a atenção da Administração ao fato de que terrenos localizados nas imediações estão com valores muito acima do indicado no laudo de avaliação.
- i) Se “o referido imóvel, já foi alvo de leilão anteriormente, restando deserto para sua aquisição”, isso não autoriza o avaliador a reduzir, a seu talante, o valor do imóvel. A frustração do leilão anterior não tem qualquer influência na avaliação do imóvel, mas consiste numa informação comercial que eventualmente pode ser considerada pelo vendedor (e não pelo avaliador) para conceder algum desconto/abatimento. A venda de bem público deve estar justificada pela real necessidade financeira/orçamentária ou desinteresse público pelo bem. Diversamente do que acontece com os interesses privados, a concessão de desconto/abatimento para a venda de bem público deve estar criteriosa e fundamentadamente justificada, inclusive no que diz respeito à necessidade orçamentária e mediante autorização legislativa (refiro-me ao desconto). Definitivamente, Timbó não precisa “torrar” esse imóvel público.

Sr. Prefeito, o laudo de avaliação não atende às exigências da NBR 14653, fato que compromete todo o procedimento licitatório, devendo ser anulado.

2.3. Em rápida pesquisa realizada ao *site* Viva Real, o recorrente localizou as seguintes ofertas:

- Rua Caçador, próximo da Rua Oscar Piske, terreno com 650m² por R\$ 280.000,00 = R\$ 430,00/m²;
- Rua Caçador, próximo da Rua Oscar Piske, terreno com 678m² por R\$ 275.000,00 = R\$ 403,00/m²;
- Rua Paul Harbs, esquina com Rua Áustria (bem próximo do imóvel paradigma), terreno com 450m² por R\$ 330.000,00 = R\$ 733,00/m²

Ainda que dependam de tratamento/homogeneização, tais números indicam a temperatura do mercado imobiliário timboense, fato que não pode ser desconsiderado pelo Poder Público municipal. Aliás, quando o assunto é ITBI, a Administração Tributária municipal se vale de técnica semelhante àquela utilizada pelo recorrente.

Tais números evidenciam o desajuste do laudo de avaliação com a prática de mercado. Embora o lance vencedor de R\$ 855.000,00 tenha sido superior ao valor da avaliação (R\$ 749.897,20), ainda assim está aquém do valor de mercado.

Pedidos

Por todo o exposto, o recorrente pede que o recurso seja conhecido para:

- a) mantido o efeito suspensivo (Lei 14.133/2021, art. 168), impedir a assinatura do contrato administrativo;
- b) anular a decisão recorrida, por vício de fundamentação, salvo se, no mérito, o pedido for acolhido (CPC, art. 282, § 2º);
- c) no mérito, reformular a decisão recorrida, reconhecendo os graves vícios do laudo de avaliação para, ato contínuo, anular o procedimento licitatório do Leilão nº 296/2024 PMT.

Nesses termos, pede deferimento.

Timbó/SC, 9 de agosto de 2024.

LEONARDO BERTOLDI

OAB/SC 47.782