



ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO
PROCURADORIA-GERAL DA UNIÃO
PROCURADORIA NACIONAL DA UNIÃO DE GESTÃO DE RISCOS JUDICIAIS
PNRJ - DIVISÃO DE PERÍCIAS EM ENGENHARIA
BRASÍLIA

PARECER TÉCNICO Nº. 00003/2026/DIENG/PNRJ/PGU/PGU/AGU

NUP: 00405.181181/2025-70

INTERESSADOS: ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO E OUTROS

ASSUNTOS: MULTAS E DEMAIS SANÇÕES

1. Identificação

PROCESSO Nº	5001337-95.2022.4.02.5101
INSTÂNCIA (VARA/ESTADO/TRIBUNAL)	27ª VARA FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
NOME DO AUTOR/EXEQUENTE	UNIÃO FEDERAL
NUP	00405.181181/2025-70
QUANTIDADE DE AUTORES/EXEQUENTES	1
RÉ/EXECUTADA	PAULO ROBERTO DE ALBUQUERQUE GARCIA COELHO
TIPO DE CÁLCULO	PERÍCIA EM ENGENHARIA
INTERVENÇÃO PNRJ	ESTIMAR VALOR DE IMÓVEL
ASSUNTO	AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ACÓRDÃO DO TCU
VALOR APURADO PELA UNIÃO	R\$ 64.340,46

2 Intervenção DCP

Realizar estimativa de valor de mercado de imóvel em atenção ao **OFÍCIO Nº 00275/2025/CORATNE/PRU2R/PGU/AGU**, enviado pelo Advogado da União Dr. Rodrigo Leite de Castro, em observância ao disposto na Lei nº 9.028/95, art. 8º-D, § 1º, acrescentado pela MP nº 2.180/2001, art. 3º.

3 Resumo dos Autos

Trata-se de Ação de Execução por Título Extrajudicial ajuizada pela UNIÃO, em face de Paulo Roberto de Albuquerque Garcia Coelho, consubstanciada em Acórdão oriundo do Egrégio Tribunal de Contas da União, cujo Plenário, no âmbito do PROCESSO TC nº 020.925/2007-3, condenou o Executado ao pagamento de débito.

Após a citação e o decurso do prazo para pagamento voluntário, realizaram-se diversas diligências para satisfação do crédito, todas infrutíferas. Sendo assim, a União, voluntariamente, realizou diligências externas e identificou a existência de um bem imóvel de titularidade do executado: vaga de garagem de matrícula nº 36.612, registrada no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC. O imóvel foi objeto de requerimento de penhora pela União (evento 35).

O Juízo, na decisão do evento 38, intimou a exequente a estimar a avaliação do imóvel apresentado por meio da Divisão de Perícias em Engenharia da PGU, a qual será objeto deste parecer técnico.

4 Avaliação do Imóvel

CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

Apesar da indisponibilidade de vistoria do imóvel, a avaliação pode ser realizada com base no item 7.3.5.2 na ABNT NBR 14.653-2 Avaliação de bens: Imóveis urbanos, o qual afirma que avaliação pode ser providenciada com base nos elementos que for possível o acesso, ou seja, para a situação em tela, as informações presentes nos autos.

Sendo assim, o objeto da presente trata-se de uma vaga de garagem de matrícula nº 36.612, registrada no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, a qual encontra-se localizada no subsolo do Edifício Residencial Henrique Stodíeck, situado na Rua Frei Caneca, 20, Rua Alan Kardec e Rua Manfredo Leite,

na cidade de Florianópolis/SC. O imóvel possui área real privativa de 12 m², área real comum de 3,24 m², perfazendo 15,24 m² de área real total, ocupando 0,00046% de fração ideal do terreno de área de 4.521,22 m².



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL - CENTRO - Fpolis - SC
 Oficial Titular: Zoê Lacerda Westrupp
 Av Pref. Osmar Cunha, 260 - 9º andar - Ed. Royal Business Center
 Centro - Florianópolis-SC - Telefone: (48) 32074021/ 32074023
 E-mail: contato@1ori.com.br
 Expediente segunda a sexta das 9:00 às 17:00 horas



Oficialmente pelo
www.ridigital.org.br

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matrícula 36.611

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FLORIANÓPOLIS - Santa Catarina

Florianópolis, 21 de Agosto de 19 90

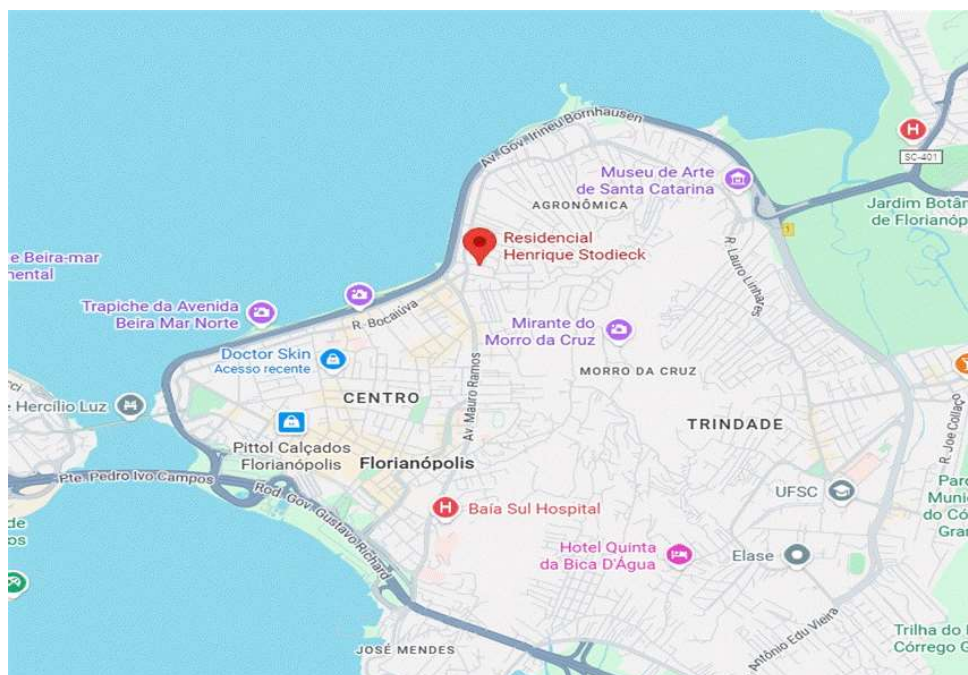
Imóvel: A VAGA DE GARAGEM nº 39, localizada no Sub-Solo do Edifício Residencial HENRIQUE STODIECK, sito à Rua Frei Caneca nº 20, Rua Alan Kardec e Rua Manoel de Almeida, nesta Capital, com a área real privativa de 12,00m², área real comum de 3,24m², perfazendo 15,24m² de área real total, ocupando 0,000460% de fração ideal do terreno, Área nº 2, com a área de 4.521,22m², medindo 43,48m de frente, por 40,61m de fundos, onde confronta com a Rua Manoel de Almeida; no lado norte mede 119,07m e confronta com a Área nº 1, de Construções e Empreendimentos Imobiliários S/A - CEISA; e no lado sul mede 103,65m e confronta com a Rua Alan Kardec. **Proprietária:** PLANET ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, inscrita no CQC/ME sob o nº 77.906.998/0001-12, **Registro Anterior:** Matrícula sob nº 18.688 do Lº 2-RG, deste cartório.

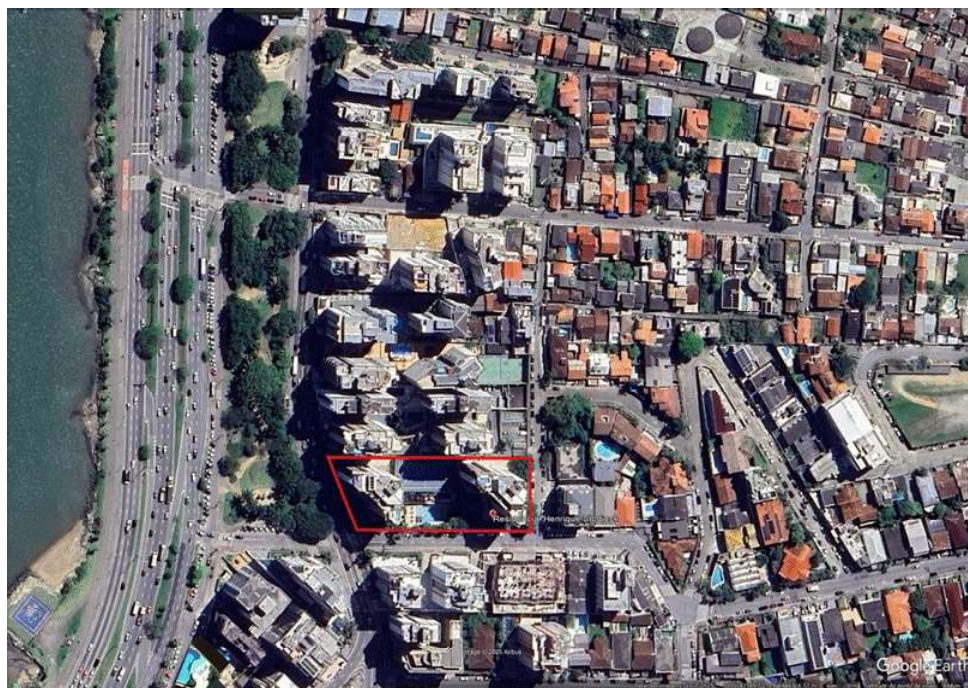
CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

De acordo com a ABNT NBR 14653 - Avaliação de bens, a caracterização da região faz parte das atividades básicas a serem realizadas no procedimento de avaliação de imóveis, tendo como finalidade identificar aspectos gerais relevantes, aspectos físicos, uso e ocupação do solo, infraestrutura urbana, atividades existentes e equipamentos comunitários na região em que o imóvel avaliado está inserido.

Com efeito, no que se refere à região em que se encontra o imóvel, o edifício Henrique Stodiek localiza-se no bairro Agrônômica, o qual se situa ao lado ao centro da cidade e possui ampla disponibilidade de serviços públicos como abastecimento de água, energia, telefone, iluminação pública, pavimentação e limpeza urbana. O uso e ocupação do solo é predominantemente residencial, havendo inúmeros prédios residenciais próximos à orla da denominada Praia da Pedra Grande.

O entorno do prédio em que se localiza a vaga de garagem avaliada apresenta elevado movimento de pessoas, de veículos pessoais e de transporte público, possui oferta reduzida de vagas de estacionamento públicos próximos, o que, consequentemente, faz com que existam ofertas de estacionamentos privativos próximos. No entanto, a maioria dos prédios residências próximos ao elemento avaliado apresenta disponibilidade de garagem aos moradores.





AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Neste trabalho, de modo a estimar o valor de mercado do imóvel, utilizou-se, conforme recomenda a norma ABNT NBR 14653-1, o método comparativo direto de dados de mercado, o qual consiste no tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. No que se refere ao tratamento das amostras, foi utilizada inferência estatística, que se trata da parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir da amostra, para isso, realizou-se modelo de regressão linear por meio do software SisDEA.

No processo de avaliação de imóveis por inferência estatística, busca-se o valor da média representativa de toda a população de imóveis que se pretende avaliar, bem como a forma como os valores se distribuem em torno da média. Para isso, colhe-se uma amostra representativa da população com o objetivo de, a partir da observação do comportamento das estatísticas amostrais, tirar conclusões sobre os parâmetros populacionais.

Para viabilizar a avaliação por esse método, faz-se necessário que a amostra seja representativa, ou seja, ela deve representar qualitativa e quantitativamente a população a ser estudada. Com esse propósito, utilizam-se valores numéricos denominados variáveis.

ELEMENTOS AMOSTRAIS

Para a coleta da amostra, realizou-se pesquisa em anúncios de venda isolada de vaga de garagem nos sites de imobiliárias atuantes na cidade de Florianópolis/SC, como segue:

Elemento	Nome do Elemento	Endereço	Fonte
1	Centro Executivo Torre Da Colina	Rua Felipe Schmidt	Gralha Imóveis
2	Ed. Saint James	Rua Presidente Coutinho	Gralha Imóveis
3	Centro Executivo Golden Tower	Rua Felipe Schmidt	Gralha Imóveis
4	Pórtico Centro	Rua Felipe Schmidt	Gralha Imóveis
5	Ed. Cittadella	Fernando Machado, 192	Imobiliária Metrópolis
6	Paredão da Hercílio Luz	Av. Hercilio Luz, 881.	Imobiliária Metrópolis
7	Ed. Granemann	Av. Professor Othon Gama Deca, 569	Imobiliária Metrópolis
8	Top Tower Executive Center	Rua Esteves Júnior	Brognoli
9	Edifício HS Prime	Rua Irmã Benwarda	Brognoli
10	Centro Exec. Casa do Barão.	Avenida Professor Othon Gama D'Eça	Brognoli
11	Box de garagem	Rua Fernando Machado	Chaves na mão
12	Condomínio Dona Nair	R. Major Costa, 118.	Imobiliária Metrópolis
13	Edifício Rio Reno	Rua Maestro Aldo Krieger	Kenlo
14	Condomínio Jardim Trindade	R. Douglas Seabra Levier	Kenlo
15	Centro Executivo Golden Tower	Rua Felipe Schmidt	Kenlo

Para o uso do método comparativo de dados de mercado utilizaram-se as seguintes variáveis: Área útil (m²), Valor, Unitário, Atratividade e Padrão Condomínio:

Elemento	Nome do Elemento	Área útil (m²)	Valor	Unitário	Atratividade	Padrão Condomínio
1	Centro Executivo Torre Da Colina	12	R\$ 90.000,00	R\$ 7.500,00	2	2
2	Ed. Saint James	12	R\$ 80.000,00	R\$ 6.666,67	2	3
3	Centro Executivo Golden Tower	12	R\$ 90.000,00	R\$ 7.500,00	2	2
4	Pórtico Centro	12	R\$ 92.000,00	R\$ 7.666,67	2	2
5	Ed. Cittadella	12	R\$ 76.000,00	R\$ 6.333,33	1	1
6	Paredão da Hercílio Luz	10	R\$ 55.000,00	R\$ 5.500,00	1	1
7	Ed. Granemann	12	R\$ 80.000,00	R\$ 6.666,67	2	2
8	Top Tower Executive Center	12	R\$ 90.000,00	R\$ 7.500,00	2	3
9	Edifício HS Prime	12	R\$ 105.000,00	R\$ 8.750,00	3	3
10	Centro Exec. Casa do Barão.	12	R\$ 110.000,00	R\$ 9.166,67	3	3
11	Box de garagem	12	R\$ 56.000,00	R\$ 4.666,67	1	1
12	Condomínio Dona Nair	12	R\$ 55.000,00	R\$ 4.583,33	1	1
13	Edifício Rio Reno	12	R\$ 75.000,00	R\$ 6.250,00	1	2
14	Condomínio Jardim Trindade	13	R\$ 23.000,00	R\$ 1.769,23	1	1
15	Centro Executivo Golden Tower	24	R\$ 180.000,00	R\$ 7.500,00	2	2

O uso da variável atratividade fez-se necessário tendo em vista a dinâmica de mercado das ofertas de vagas de garagem. Essa variável contempla fatores que tornam o imóvel mais atrativo para compra, tais como: localização, demanda por vagas no entorno e estabelecimentos comerciais próximos, a qual foi classificada em 1 (baixa), 2 (média) e 3 (alta).

A variável Padrão Condomínio, por sua vez, foi utilizada de modo a buscar possíveis razões da variação dos preços para o modelo estatístico, considerando que o padrão construtivo do condomínio em que os imóveis se localizam explica de algum modo as variações de valor de mercado dos elementos, sendo dividido em 1 (baixo), 2 (médio) e 3 (alto) com base em dados disponíveis em anúncios, imagens e classificações oficiais realizadas pela Prefeitura Municipal de Florianópolis por meio da Planta Genérica de Valores – PGV.

RESULTADOS

Após a pesquisa de mercado, coleta de amostras e estudo das variáveis, realizou-se o tratamento dos dados por meio de inferência estatística com a finalidade de determinar estimativa do valor de mercado do imóvel denominado “vaga de garagem de matrícula nº 36.612, registrada no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC”. Para isso, utilizou-se o software SisDEA, o qual é utilizado para avaliação de imóveis urbanos, rurais, máquinas e equipamentos pelo método comparativo direto de dados de mercado, conforme preconiza a NBR 14.653 da ABNT.

Nessa esteira, obtiveram-se os seguintes resultados estatísticos:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	14

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9044286 / 0.9196424
Coeficiente de determinação:	0.8179912
Fisher - Snedecor:	24.72
Significância do modelo (%):	0.01

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Atratividade	x	2.67	2.17
Padrão	1/x	-1.55	15.04
Valor unitário	ln(y)	41.07	0.01

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

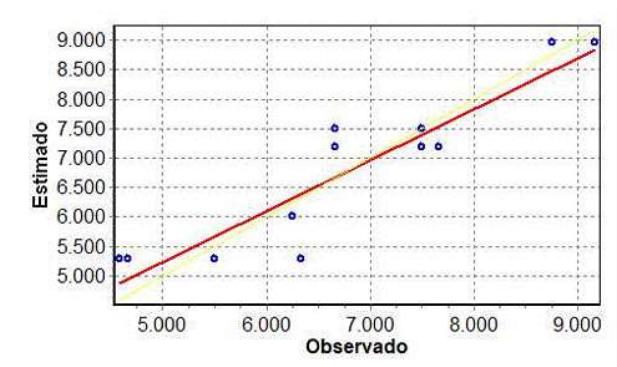


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

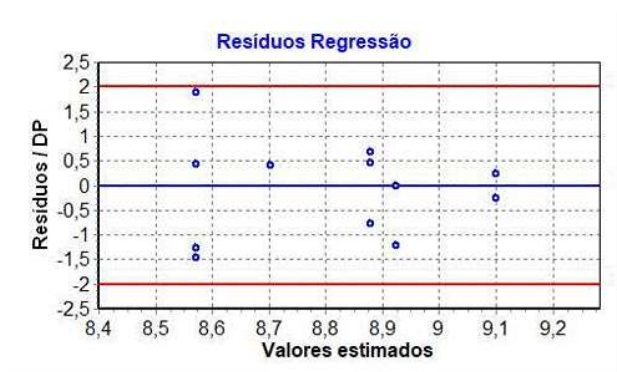


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

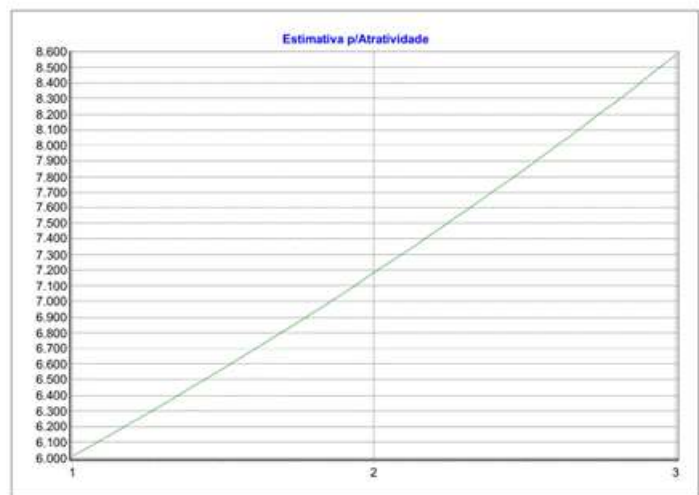


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

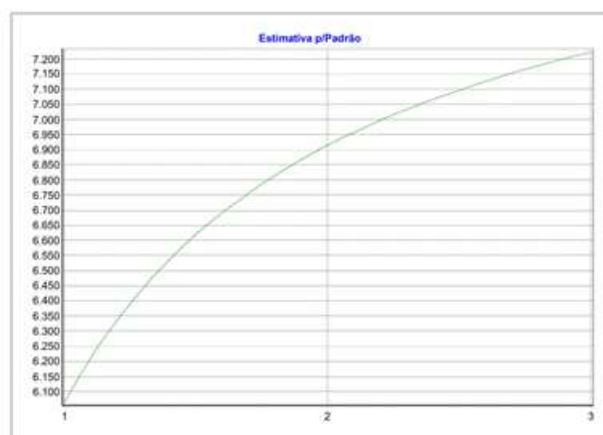


Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Com base nos resultados estatísticos encontrados para o modelo, observa-se que foram utilizadas as variáveis valor unitário, atratividade e padrão do condomínio. A variável área não foi utilizada tendo em vista a dinâmica do mercado de box de garagem que apresenta em sua maioria ofertas com a mesma dimensão, sendo assim, essa variável não explicou a variação dos preços.

Além do mais, foram obtidos coeficientes de determinação e correlação coerentes com os resultados comumente encontrados no mercado imobiliário, distribuição dos resíduos aderente à curva normal, ausência de outliers, índices estatísticos em consonância com as normas técnicas e bibliografia especializada e grau II de fundamentação, obtido conforme a NBR 14.653-2.

Sendo assim, projetou-se no modelo o imóvel a ser avaliado e obteve-se o seguinte resultado:

Dados para a projeção de valores:

- Atratividade = 1
- Padrão = 2
- Endereço = Rua Frei Caneca
- Fonte =
- Nome do Elemento = Ed. Henrique Stodieck

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo =
 - Médio =
 - Máximo =
- Valor Total
 - Mínimo (9,21%) = 5.408,81
 - Médio = 5.957,45
 - Máximo (10,14%) = 6.561,74
- Intervalo Predição
 - Mínimo (15,03%) = 5.061,75
 - Máximo (17,70%) = 7.011,64
 - Mínimo (IP) =
 - Máximo (IP) =
 -
- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 5.063,83
 - RL Máximo = 6.851,06

Tendo em vista a amplitude do intervalo de confiança em torno da estimativa de tendência de 19,35% obteve-se o grau de precisão III, de acordo com a tabela 5 da NBR 14.653-2:

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Com o objetivo de aproximar os valores estimados da realidade do mercado, é comum a utilização de dados provenientes de ofertas (anúncios), em substituição aos valores efetivamente praticados em transações concluídas.

Para mitigar a limitação decorrente dessa prática, adota-se, de forma usual, a aplicação de um desconto percentual, geralmente 10% sobre os valores unitários anunciados, especialmente nas situações em que não se dispõe de informações precisas sobre o desconto real praticado no mercado analisado, como o presente o caso.

Dessa forma, do valor médio unitário projetado para o modelo, quer seja, 5.957,45, reduz-se 10% do valor, resultado em um valor unitário de **R\$ 5.361,70/m²**, o qual encontra-se dentro do campo de arbítrio.

Logo, para a avaliação em tela, tendo em vista que se trata de imóvel com área privativa de 12 m², o valor de mercado estimado no presente trabalho é de **R\$ 64.340,46**.

5 Conclusão

Por fim, com base na avaliação realizada pelo método comparativo direto de dados de mercado por inferência estatística estimou-se o valor de mercado do imóvel em **R\$ 5.361,70/m², ou seja, R\$ 64.340,46**.

É o Parecer.

Para Dr. Rodrigo Leite de Castro, Advogado da União.

Brasília, 08 de janeiro de 2026.

ALISSON BRUNO OURIQUES PINHEIRO
Engenheiro Civil - CREA RS nº 272725
Divisão de Perícias em Engenharia - PNRJ/PGU

Atenção, a consulta ao processo eletrônico está disponível em <https://supersapiens.agu.gov.br> mediante o fornecimento do Número Único de Protocolo (NUP) 00405181181202570 e da chave de acesso 2e9a1108