



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO REGIONAL DE IBIPORÃ
COMPETÊNCIA DELEGADA DE IBIPORÃ - PROJUDI
Rua Guilherme de Melo, 275 - Vila Romana - Ibiporã/PR - CEP: 86.200-000 - Fone: (43) 3158-1020 - E-mail: ibi-1vj-e@tjpr.jus.br

Autos nº. 0001722-23.2014.8.16.0175

Processo: 0001722-23.2014.8.16.0175
Classe Processual: Execução Fiscal
Assunto Principal: Dívida Ativa (Execução Fiscal)
Valor da Causa: R\$37.427.437,42
Exequente(s): • PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL (PGFN)
Executado(s): • NORTE DO PARANA BEBIDAS LTDA

1. A sentença proferida nos embargos à execução sob nº 0006463-02.2016.8.16.0090 reconheceu a ilegalidade da cobrança do débito representado pela CDA nº 90 6 1400 2217- 81 e a consequente nulidade da CDA em questão, determinando o prosseguimento da execução fiscal com a exclusão do valor referente à referida CDA (seq. 51.1).

Foi interposto recurso de apelação, porém, ainda não julgado.

Assim sendo, não há óbice ao prosseguimento da execução, ressaltando o débito representado pela CDA nº 90 6 1400 2217- 81.

Por outro lado, a questão da prova emprestada da avaliação judicial já foi decidida pela decisão de seq. 174.1, inclusive, quanto ao agravo de instrumento interposto pelo devedor em outros autos (004316-03.2016.8.16.009), foi negado provimento ao recurso.

Assim sendo, INDEFIRO os pedidos formulados através da petição de seq. 199.1.

2. Por fim, **DEFIRO** o pedido de alienação por iniciativa particular requerida pela Fazenda pelo Comprei, observando-se as disposições da petição de seq. 183.1, bem como o valor da avaliação do bem, vedada a alienação por preço vil (art. 891 do CPC).

3. Intimem-se. Diligências necessárias.

Ibiporã, 03 de fevereiro de 2025.

Sonia Leifa Yeh Fuzinato
Juíza de Direito





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO REGIONAL DE IBIPORÃ
COMPETÊNCIA DELEGADA DE IBIPORÃ - PROJUDI
Rua Guilherme de Melo, 275 - Vila Romana - Ibiporã/PR - CEP: 86.200-000 - Fone: (43)
3258-1312 - E-mail: amon@tjpr.jus.br

TERMO DE NOMEAÇÃO DE BENS À PENHORA

Processo: 0001722-23.2014.8.16.0175

Classe Processual: Execução Fiscal

Assunto Principal: Dívida Ativa

Valor da Causa: R\$37.427.437,42

Exequente(s): • UNIÃO - PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL (CPF/CNPJ:
00.394.460/0225-44) Rua Brasil, , 1090/100 - Centro - LONDRINA/PR - CEP:
86.010-916

Executado(s): • ALLSTON BREW DO BRASIL - INDÚSTRIA E COMERCIO DE BEBIDAS LTDA
(CPF/CNPJ: 00.204.820/0001-03) Rodovia BR 369, Km 128, S/N -
JATAIZINHO/PR - CEP: 86.210-000

Ao(s) 19 de Agosto de 2016, na Vara Cível do Foro Regional de Ibiporã-Pr., nos autos supra, lavrei o presente termo de nomeação de bens à penhora, conforme petição da executada na seq.22.1, a qual nomeou, em garantia da dívida exequenda, o imóvel adiante descrito, e por este ato fica nomeada, por seu representante legal, fiel depositária do referido bem, até ulterior decisão do(a) MM.Juiz(a) de Direito:

01 (um) imóvel situado no perímetro suburbano do município de Jataizinho, constituído de uma área de terras medindo 5,00 alqueires paulista, iguais 121.000 m2, com edificações, dentro das divisas e confrontações constantes na matrícula n. 1733 do Registro de Imóveis da Comarca de Uraí-Pr, avaliado aproximadamente em R\$ 40.000.000,00.-

Realizada a intimação, a executada estará ciente de que começa a fluir o seu prazo de 30 (trinta) dias, para oferecimento de embargos à execução. Dei ciência ao Cartório de Registro de Imóveis local e ao Depositário Público, via mensageiro, para as anotações de praxe. Nada mais.

Ibiporã, 19 de agosto de 2016.

Érys Urquiza Monteiro
Analista Judiciário



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da Comarca da Região Metropolitana de Londrina - Vara da Fazenda Pública do Foro Regional de Ibiporã

Bruno Fernando Jantsch Mansur, já qualificado nos **AUTOS DE CARTA PRECATÓRIA (n.º 0004316-03.2016.8.16.0090)** em que o **BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL – BRDE** move contra o **NORTE DO PARANÁ BEBIDAS LTDA e OUTROS**, vem pela presente, com a devida “Vênia”, apresentar seu Laudo Pericial.

Outrossim, REQUER a Vossa Excelência determinar o depósito da complementação dos honorários profissionais conforme proposto (seq. 93.1) e desde já autorizar o seu levantamento integral.

Termos em que, à douta consideração de Vossa Excelência, pede e espera merecer

DEFERIMENTO

Ibiporã, 20 de fevereiro de 2021

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Perito Judicial

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

LAUDO PERICIAL

VARA DA FAZENDA PÚBLICA
COMARCA DE IBIPORÃ- PR

AUTOS DE (n.º 4316-03.2016.8.16.0090):
CARTA PRECATÓRIA

REQUERENTE:
BANCO REGIONAL DE
DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO
SUL - BRDE

REQUERIDO:
NORTE DO PARANÁ BEBIDAS LTDA E
OUTROS

IBIPORÃ – PR
FEVEREIRO – 2021

Rua Pará n.º 1.628/1002 - LONDRINA/PR - CEP 86.020-400 - Fone (41) 98868-5006
brunomansur@globo.com

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

SUMÁRIO

1. PRELIMINARMENTE	4
2. OBJETO DOS TRABALHOS	5
3. NORMAS BRASILEIRAS E NÍVEL DE PRECISÃO	5
4. INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO	6
5. ENFOQUES DA ÁREA AVALIANDA	10
6. VALORES DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES	18
7. PESQUISA DE VALORES	21
8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA ÁREA AVALIANDA	29
9. CONCLUSÕES	35
10. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS	36
11. ENCERRAMENTO	37

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

LAUDO PERICIAL

1. PRELIMINARMENTE:

Trata-se da avaliação das benfeitorias existentes em 02 (dois) lotes de propriedade da Ré.

Matrícula n.º 21.257 (Seq. 10.2):

Uma área de terras medindo 91.000,00 metros quadrados, ou sejam, 9,1 hectares denominada lote 01-Remanescente, subdivisão da área de terras com 121.000,00 metros quadrados, ou 12,1 hectares, situada no perímetro suburbano do município de Jataizinho, Pr, dentro das seguintes medidas e confrontações: “Partindo de um marco cravado as margens da Faixa de domínio do D.E.R., a 30,00 metros do eixo da Rodovia Mello Peixoto, BR-369, segue-se por uma reta no rumo SW 65°42’00” NE confrontando com terrenos pertencentes a Benedito Furlan, medindo-se uma extensão de 573,40 metros até outro marco cravado na margem esquerda do Ribeirão Jataizinho, do qual segue-se margeando o mesmo até encontrar um novo marco. Deste segue-se por uma reta no rumo NE 60°38’36” SW confrontando com o terreno pertencente ao Sr. Seiji Iloschi, medindo-se uma extensão de 62,31 metros até encontrar outro marco. Deste deflete-se para a direita e segue-se no rumo SE 29°21’24” na extensão de 87,10 metros confrontando-se com o lote 1-A até encontrar outro marco. Deste deflete-se para a esquerda e segue-se no rumo NE 60°35’43” SW na extensão de 343,00 metros confrontando ainda com o lote 1-A até encontrar um novo marco crava as margens da Faixa de domínio do D.E.R. a 30,00 metros do eixo da mencionada rodovia BR-369; deste marco segue-se em curva com raio de 611,51 metros e desenvolvimento de 185,22 metros até o marco inicial deste memorial, encerrando uma área de 91.000,00 metros quadrados”, com diversas benfeitorias que serão descritas posteriormente.

Matrícula n.º 21.258 (Seq. 10.3):

Uma área de terras medindo 30.000,00 metros quadrados, ou sejam, 3,0 hectares denominada 01-A subdivisão da área de terras com 121.000,00 metros quadrados, ou 12,1 hectares, situada no perímetro suburbano do município de Jataizinho, Pr, dentro das seguintes medidas e confrontações: “Partindo de um marco cravado as margens da Faixa de domínio do D.E.R., a 30,00 metros do eixo da Rodovia Mello Peixoto, BR-369, segue-se por uma reta no rumo SW 65°35’43” NE confrontando com o remanescente do lote 01, medindo-se uma extensão de 343,00 metros até encontrar novo marco. Deste deflete-se para direita e segue-se no rumo NW 29°21’24” SE confrontando ainda com o remanescente do lote 01, medindo uma extensão de 87,10 metros até

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

encontrar outro marco. Deste deflete-se para a direita e segue-se no rumo SE 29°21'24" SW na extensão de 87,10 até encontrar outro marco. Deste deflete-se para a direita e segue-se no rumo 60°38'36" SW na extensão de 348,18 metros até encontrar um novo marco cravado as margens da Faixa de domínio do D.E.R. a 30,00 metros do eixo da mencionada rodovia BR-369; deste marco segue-se em curva com raio de 611,51 metros e desenvolvimento de 86,99 metros até o marco inicial deste memorial, encerrando uma área de 30.000,00 metros quadrados", sem benfeitorias.

2. OBJETO DOS TRABALHOS:

Os trabalhos serão desenvolvidos através de levantamentos "in loco" determinando-se as utilizações da área avalianda, valores das benfeitorias de acordo com seu estado de conservação, pesquisas de valores de terras e a avaliação propriamente dita.

3. NORMAS BRASILEIRAS E NÍVEL DE PRECISÃO:

Para a Avaliação, serão seguidos os tópicos emanados pelas Normas Brasileiras vigentes e o nível de precisão está classificado como Grau II.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

4. INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO:

Localização:



Os imóveis descritos anteriormente estão localizados na Rodovia Mello Peixoto, BR – 369, KM 128, Jataizinho, Paraná (demarcado em vermelho).

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Descrição das benfeitorias e acessões:

Matrícula 21.257:

- Cabine de medição elétrica
Área: 19,79m²
Piso em concreto, paredes pintadas com pintura regular
Estado de conservação: Regular
- Guarita
Área: 150,23m²
Piso cerâmico, paredes pintadas e telhas de eternit
Estado de conservação: Regular
- Cobertura da guarita
Área: 9,07m²
Telhas de eternit
Estado de conservação: Regular
- Barracão 01
Área: 800,00m²
Piso usinado, fechamento lateral em alvenaria e zinco
Estado de conservação: Regular
- Cobertura barracão 01
Área: 180m²
Cobertura metálica
Estado de conservação: Regular
- Estacionamento
Área: 88,35m²
Cobertura simples
Estado de conservação: Regular
- Escritório / refeitório
Área: 405,00m²
Piso cerâmico, paredes pintadas e telhas de eternit
Estado de conservação: Regular
- Depósito
Área: 405,00m²
Piso usinado com cerâmica, paredes pintadas
Estado de conservação: Regular
- Barracão 02
Área: 315,00m²
Piso cerâmico, fechamento lateral em alvenaria e zinco
Estado de conservação: Regular
- Barracão 03
Área: 315,00m²
Piso cerâmico, fechamento lateral em alvenaria e zinco
Estado de conservação: Regular

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

- Barracão 04
Área: 315,00m²
Piso usinado, fechamento lateral em alvenaria e zinco
Estado de conservação: Regular
- Mezanino
Área: 315,00m²
Piso cerâmico e paredes com infiltrações
Estado de conservação: Regular
- Tanque de concreto
Diâmetro: 6,00m
Volume: 98,00m³
Estado de conservação: Regular
- Barracão 05
Área: 200,00m²
Fechamento lateral em alvenaria
Estado de conservação: Regular
- Base em concreto para tonéis
Área: 525,00m²
Piso em concreto
Estado de conservação: Regular
- Cobertura em telhas para oxigênio
Área: 48,36m²
Piso usinado e cobertura em telhas
Estado de conservação: Regular
- Sala da caldeira
Área: 83,36m²
Piso usinado, fechamento lateral alvenaria com cobertura em eternit
Estado de conservação: Regular
- Base em concreto para óleo
Área: 579,67,00m²
Piso em concreto
Estado de conservação: Regular
- Barracão 06
Área: 2.250,00m²
Piso em concreto, fechamento em tijolo, rede de efluentes e cobertura metálica
Estado de conservação: Regular
- Barracão 07
Área: 1.848,65m²
Piso em concreto, fechamento em tijolo, rede de efluentes e cobertura metálica
Estado de conservação: Regular
- Beiral do barracão 06 e 07 (cobertura)
Área: 150,00m²
Estado de conservação: Regular

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

- Barracão oficina
Área: 377,02m²
Piso usinado, fechamento lateral em alvenaria e zinco
Estado de conservação: Regular
- Barracão para reciclados
Área: 109,48m²
Piso cimentado
Estado de conservação: Regular
- Barracão para compressor
Área: 97,14m²
Piso cimentado
Estado de conservação: Regular
- Sistema de tratamento de efluentes (lagoas de decantação)
Área: 6.059,96m²
Sistema anaeróbio – estimado vazão em 30L/seg
Estado de conservação: Regular
- Cisternas
Área: 827,97m²
Piso em concreto, alvenaria aparente e cobertura tipo calhetão
Estado de conservação: Regular
- Pavimentação
Área: 4.354,00m²
- Guias em concreto
Metragem: 797,00m
- Galeria de águas pluviais
Metragem: 454,50m
- Fechamento lateral
Área: 1.720,00m²

Matrícula 21.258:

- **Sem benfeitorias**

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

5. ENFOQUES DA ÁREA AVALIANDA:

Foto 01 – Vista da entrada do imóvel avaliando



Foto 02 – Barracão existente na área



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Foto 03 – Vista externa



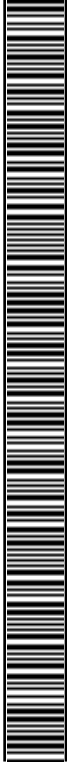
Foto 04 – Vista externa



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Foto 05 – Vista geral do imóvel



Foto 06 – Barracão existente na área



Rua Pará n.º 1.628/1002 - LONDRINA/PR - CEP 86.020-400 - Fone (41) 98868-5006
brunomansur@globo.com

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Foto 07 – Barracões existentes na área



Foto 08 – Barracões existentes na área



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Foto 09 – Vista interna do barracão



Foto 10 – Vista interna dos barracões



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Foto 11 – Barracões existentes na área



Foto 12 – Barracões existentes na área



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Foto 13 – Barracões existentes na área



Foto 14 – Barracões existentes na área



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Foto 15 – Vista geral da área



Foto 16 – Estacionamento



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

6. VALORES DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES:

Para chegarmos aos valores das benfeitorias e acessões existentes nos lotes serão considerados os valores unitários fornecidos pelo CUB-PR para cada tipo de benfeitoria e acessão existente e depreciado em função de sua idade e estado de conservação conforme critério de ROSS-HEIDECHE da tabela abaixo.

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

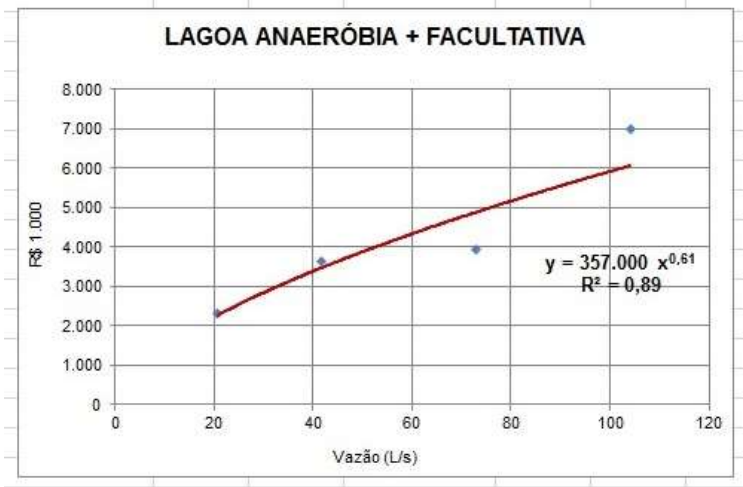
BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Código	Classificação	Código	Classificação
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

De posse da presente tabela, poderemos depreciar a construção em relação a sua idade aparente. Esta idade aparente é seu tino de avaliador que determinará, ou seja, o próprio avaliador fará uma vistoria no imóvel e levando-se em consideração o estado geral da construção, mesmo que ela possua 50 anos de idade real, mas estando em bom estado, poderá ser atribuído a ela, por exemplo, 30 anos.

Para a avaliação será considerada **apenas a parte civil** das benfeitorias e acessões. Os equipamentos e maquinários existentes deverão ser avaliados por Engenheiro Mecânico, o qual poderá determinar com precisão os seus valores, de acordo com o estado de conservação e funcionamento.

Os valores que não poderão ser estimados de acordo com o CUB serão levantados através da tabela SINAPI, fornecida pela Caixa Econômica Federal, como serão os casos das coberturas (Sinapi – ref. 94213), bases e tanques de concreto (Sinapi – ref. 9706), Cisterna (Sinapi – ref. 9706, 87477, 94218 e estimadas as caixas d’água no valor unitário de R\$ 10.000,00), meio-fio (Sinapi – ref. 94276) e galerias de águas pluviais (Sinapi – ref. 92214). No caso das lagoas de decantação (sistema de tratamento de efluentes), o seu custo foi estimado com tabela da SANEPAR para execução de lagoa Anaeróbia, considerando uma vazão de 30 L/seg, já com a impermeabilização, entrada do sistema, tubulações, caixas de passagem, etc...



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Valor do CUB-PR galpões industriais – R\$ 947,95 (janeiro/2021).
Valor do CUB-PR residencial padrão baixo – R\$ 1.520,05 (janeiro/2021).
Valor do CUB-PR residencial padrão baixo – R\$ 1.724,69 (janeiro/2021).
(Tabela rotacionada para melhor visualização)

Benefitória	Área(m²)	CUB	%vida	Conservação	Valor unit	Valor	Depreciação	Final
Cabine de medição	19,79	industrial	20%	Regular	R\$ 947,95	R\$ 18.759,93	0,8580	R\$ 16.095,02
Guarda	148,93	residencial	20%	Regular	R\$ 1.520,05	R\$ 226.381,05	0,8580	R\$ 194.234,94
Cobertura	9,07	industrial	20%	Regular	R\$ 947,95	R\$ 8.597,91	0,8580	R\$ 7.377,00
Barracão 01	800,00	industrial	20%	Regular	R\$ 947,95	R\$ 758.360,00	0,8580	R\$ 650.672,88
Cobertura barracão	180,00	sinapi	20%	Regular	R\$ 68,74	R\$ 12.373,20	0,8580	R\$ 10.616,21
Estacionamento	88,35	industrial	20%	Regular	R\$ 947,95	R\$ 83.751,38	0,8580	R\$ 71.858,69
Escritório / refeitório	405,00	industrial	20%	Regular	R\$ 947,95	R\$ 383.919,75	0,8580	R\$ 329.403,15
Depósito	405,00	industrial	20%	Regular	R\$ 947,95	R\$ 383.919,75	0,8580	R\$ 329.403,15
Barracão 02	315,00	industrial	20%	Regular	R\$ 947,95	R\$ 298.604,25	0,8580	R\$ 256.202,45
Barracão 03	315,00	industrial	20%	Regular	R\$ 947,95	R\$ 298.604,25	0,8580	R\$ 256.202,45
Barracão 04	315,00	industrial	20%	Regular	R\$ 947,95	R\$ 298.604,25	0,8580	R\$ 256.202,45
Mezanino	456,16	comercial	20%	Regular	R\$ 1.724,69	R\$ 786.734,59	0,8580	R\$ 675.018,28
Tanque de concreto	14,40	sinapi	20%	Regular	R\$ 388,14	R\$ 5.589,22	0,8580	R\$ 4.795,55
Barracão 05	200,00	industrial	20%	Regular	R\$ 947,95	R\$ 189.590,00	0,8580	R\$ 162.668,22
Base em concreto (tonela)	136,19	sinapi	20%	Regular	R\$ 388,14	R\$ 52.860,01	0,8580	R\$ 45.353,89
Cobertura para oxigênio	48,63	industrial	20%	Regular	R\$ 947,95	R\$ 46.098,81	0,8580	R\$ 39.552,78
Sala da caldeira	83,36	industrial	20%	Regular	R\$ 947,95	R\$ 79.021,11	0,8580	R\$ 67.800,11
Base em concreto tanques	173,90	sinapi	20%	Regular	R\$ 388,14	R\$ 67.497,93	0,8580	R\$ 57.913,23
Barracão 06	2250,00	industrial	20%	Regular	R\$ 947,95	R\$ 2.132.887,50	0,8580	R\$ 1.830.017,48
Barracão 07	1848,65	industrial	20%	Regular	R\$ 947,95	R\$ 1.752.427,77	0,8580	R\$ 1.503.583,02
Beiral barracões	150,00	sinapi	20%	Regular	R\$ 68,74	R\$ 10.311,00	0,8580	R\$ 8.846,84
Barracão oficina	377,02	industrial	20%	Regular	R\$ 947,95	R\$ 357.396,11	0,8580	R\$ 306.645,96
Barracão compressor	109,48	industrial	20%	Regular	R\$ 947,95	R\$ 103.781,57	0,8580	R\$ 89.044,58
Barracão compressor	97,14	industrial	20%	Regular	R\$ 947,95	R\$ 92.083,86	0,8580	R\$ 79.007,95
Logoa anaeróbia	6,00	estimativa	20%	Regular	R\$ 616.666,67	R\$ 3.700.000,00	0,8580	R\$ 3.700.000,00
Cisternas	827,97	sinapi	20%	Regular	R\$ 199.815,80	R\$ 199.815,80	0,8580	R\$ 171.441,96
Pavimentação	4354,00	sinapi	20%	Regular	R\$ 16,02	R\$ 69.751,08	0,8580	R\$ 59.846,43
Meio fio	797,00	sinapi	20%	Regular	R\$ 34,84	R\$ 27.767,48	0,8580	R\$ 23.824,50
Galeria água pluvial	454,50	sinapi	20%	Regular	R\$ 89,53	R\$ 40.691,39	0,8580	R\$ 34.913,21
Fechamento alamedrado	1720,00	sinapi	20%	Regular	R\$ 65,72	R\$ 113.038,40	0,8580	R\$ 96.986,95
Total								R\$ 11.335.530,19

O valor total das benfeitorias e acessões existentes no imóvel já depreciadas é de R\$ 11.335.530,19 (onze milhões, trezentos e trinta e cinco mil, quinhentos e trinta reais e dezenove centavos) – fevereiro/2021

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.ipr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

7. PESQUISAS DE VALORES:



Amostra 01	
Contato	Missão Imóveis
Telefone:	(43) 3319-4561
Área	2.160,00
Localização:	Centro Jataizinho
Valor	R\$ 224.241,00
R\$ / m²	103,82
Obs:	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil



Amostra 02		
Contato	Propriété Imóveis	
Telefone:	(41) 3434-3758	
Área	3.000,00	
Localização:	Centro Jataizinho	
Valor	R\$	178.750,00
R\$ / m²	59,58	
Obs:	Rua Minas Gerais	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

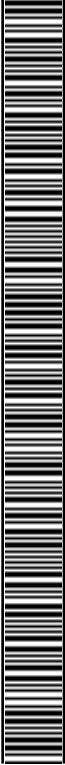


Amostra 03	
Contato	Imobiliária Mônaco
Telefone:	(43) 3338-1088
Área	68.566,00
Localização:	Pq industrial Buona Vista - Ibiporã
Valor	R\$ 4.000.000,00
R\$ / m²	58,34
Obs:	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil



Amostra 05		
Contato	Propriété Imóveis	
Telefone:	(41) 3434-3758	
Área	1.285,00	
Localização:	Centro Jataizinho	
Valor	R\$	74.420,00
R\$ / m²	57,91	
Obs:	Rua Almir Daschevi	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil



Amostra 06		
Contato	Premier Imóveis	
Telefone:	(43) 3025-1212	
Área	4.680,00	
Localização:	Centro Jataizinho	
Valor	R\$	250.000,00
R\$ / m²	53,42	
Obs:		

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil



Amostra 07	
Contato	Portal da Selva Empreendimentos
Telefone:	(43) 3336-0020
Área	4.230,00
Localização:	Próximo Rio Tibagi
Valor	R\$ 280.000,00
R\$ / m²	66,19
Obs:	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

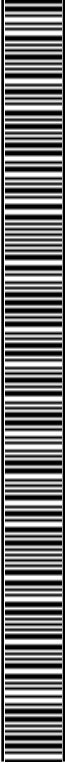


Amostra 08	
Contato	Exclusiva Negócios Imobiliários
Telefone:	(43) 3344-1018
Área	24.200,00
Localização:	Centro Jataizinho
Valor	R\$ 1.200.000,00
R\$ / m²	49,59
Obs:	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA ÁREA AVALIANDA:

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Para a avaliação deste terreno será utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m2) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais será feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição "t" de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

As amostras desta avaliação foram tratadas com os seguintes fatores:

F1: FATOR DE ÁREA:

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de imóveis menores.

Tal coeficiente é calculado da seguinte forma:

Para diferenças de áreas de até 30% - $F1 = (\text{área da amostra} / \text{área avalianda})^{1/4}$
Para diferenças entre superiores a 30% - $F1 = (\text{área da amostra} / \text{área avalianda})^{1/8}$

F2: FATOR TOPOGRAFIA:

Fator de correção em relação a topografia e tipo do terreno. Com leve declive ou acentado não sofrerão alteração, terrenos com pouca diferença de topografia e tipo terreno um reajuste de até 10% e terrenos já preparados e/ou com grande alteração na topografia terão reajustes superiores a 10%.

F3: FATOR DE ACESSIBILIDADE

Consiste em atribuir graus de valorização a cada um dos locais onde se situam os imóveis em relação as benfeitorias existentes na proximidade e facilidades de acesso.

F4: FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Consiste em atribuir graus de valorização a cada um dos locais onde se situa cada imóvel da pesquisa com a relação a cidade polo ou cidade satélite mais próxima.

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

LOTE 21.257 - (91.000,00m²):
Determinação do valor da área:

		Área	Topografia	Acessibilidade	Localização	
Amostra	R\$/m2	F1	F2	F3	F4	Homogenizado
1	R\$ 103,82	0,63	0,90	1,10	1,10	R\$ 70,83
2	R\$ 59,58	0,65	0,95	1,15	1,20	R\$ 50,99
3	R\$ 58,34	0,93	1,00	0,95	0,85	R\$ 43,89
4	R\$ 128,26	1,07	1,00	0,90	0,75	R\$ 92,60
5	R\$ 57,91	0,59	0,95	1,10	1,20	R\$ 42,64
6	R\$ 53,42	0,69	0,95	1,15	1,20	R\$ 48,33
7	R\$ 66,19	0,68	1,15	1,10	1,20	R\$ 68,47
8	R\$ 49,59	0,72	1,05	1,15	1,10	R\$ 47,30

Valores homogeneizados (Xi), em \$ / m2:

Média = X = somatório(Xi) / n
X = 465,05 / 8
X = 58,13

Intervalor de +/- 30%

- 30% = R\$ 40,69
+ 30% = R\$ 75,57

A amostra 04 se encontra fora do intervalo de 30%. Para continuação do cálculo esta amostra será excluída.

Determinação do valor da área:

Amostra	R\$/m2	F1	F2	F3	F4	F5	Homogenizado
1	R\$ 103,82	0,63	0,90	1,10	1,05	1,00	R\$ 67,61
2	R\$ 59,58	0,65	0,95	1,15	1,20	1,00	R\$ 50,99
3	R\$ 58,34	0,93	1,00	0,95	0,85	1,00	R\$ 43,89
4						1,00	
5	R\$ 57,91	0,59	0,95	1,10	1,20	1,00	R\$ 42,64
6	R\$ 53,42	0,69	0,95	1,15	1,20	1,00	R\$ 48,33
7	R\$ 66,19	0,68	1,15	1,10	1,20	1,00	R\$ 68,47
8	R\$ 49,59	0,72	1,05	1,15	1,10	1,00	R\$ 47,30

Valores homogeneizados (Xi), em \$ / m2:

Média = X = somatório(Xi) / n
X = 369,23 / 7
X = 52,75

Desvio padrão = S = (somatório(X - Xi) ^ 2) / (n-1)) ^ 0.5
S = 10,81

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,80$

Amostra 1: $d = |61,67 - 52,75| / 10,81 = 1,38 < 1,80 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 2: $d = |50,99 - 52,75| / 10,81 = 0,16 < 1,80 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 3: $d = |43,89 - 52,75| / 10,81 = 0,82 < 1,80 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 4:

Amostra 5: $d = |42,64 - 52,75| / 10,81 = 0,93 < 1,80 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 6: $d = |48,33 - 52,75| / 10,81 = 0,41 < 1,80 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 7: $d = |68,47 - 52,75| / 10,81 = 1,45 < 1,80 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 8: $d = |47,30 - 52,75| / 10,81 = 0,50 < 1,80 \rightarrow$ amostra pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = \bar{X} - t_c * S / ((n-1)^{0.5}) \text{ e } Ls = \bar{X} + t_c * S / ((n-1)^{0.5})$$

Onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 52,75 - 1,48 * 10,81 / ((7 - 1)^{0.5}) = 46,22$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 52,75 + 1,48 * 10,81 / ((7 - 1)^{0.5}) = 59,28$$

Média dos valores homogeneizados:

$$(67,61 + 50,99 + 43,89 + 42,64 + 48,33 + 68,47 + 47,30) = R\$ 369,23$$

$$R\$ 369,23 / 7 = R\$ 52,72 \text{ (valor dentro do intervalo de confiança)}$$

Resultado:

Valor unitário do lote de matrícula 21.257 é de R\$ 52,75 (cinquenta e dois reais e setenta e cinco centavos) por metro quadrado.

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

LOTE 21.258 - (30.000,00m²):
Determinação do valor da área:

		Área	Topografia	Acessibilidade	Localização	
Amostra	R\$/m2	F1	F2	F3	F4	Homogenizado
1	R\$ 103,82	0,72	0,90	1,10	1,10	R\$ 81,37
2	R\$ 59,58	0,75	0,95	1,15	1,20	R\$ 58,58
3	R\$ 58,34	1,23	1,00	0,95	0,85	R\$ 57,92
4	R\$ 128,26	1,23	1,00	0,90	0,75	R\$ 106,38
5	R\$ 57,91	0,67	0,95	1,10	1,20	R\$ 48,98
6	R\$ 53,42	0,79	0,95	1,15	1,20	R\$ 55,52
7	R\$ 66,19	0,78	1,15	1,10	1,20	R\$ 78,66
8	R\$ 49,59	0,95	1,05	1,15	1,10	R\$ 62,42

Valores homogeneizados (Xi), em \$ / m2:

Média = X = somatório(Xi) / n
X = 549,83 / 8
X = 68,73

Intervalor de +/- 30%

- 30% = R\$ 48,11
+ 30% = R\$ 89,35

A amostra 04 se encontra fora do intervalo de 30%. Para continuação do cálculo esta amostra será excluída.

Determinação do valor da área:

		Área	Topografia	Acessibilidade	Localização	
Amostra	R\$/m2	F1	F2	F3	F4	Homogenizado
1	R\$ 103,82	0,72	0,90	1,10	1,10	R\$ 81,37
2	R\$ 59,58	0,75	0,95	1,15	1,20	R\$ 58,58
3	R\$ 58,34	1,23	1,00	0,95	0,85	R\$ 57,92
4						R\$ -
5	R\$ 57,91	0,67	0,95	1,10	1,20	R\$ 48,98
6	R\$ 53,42	0,79	0,95	1,15	1,20	R\$ 55,52
7	R\$ 66,19	0,78	1,15	1,10	1,20	R\$ 78,66
8	R\$ 49,59	0,95	1,05	1,15	1,10	R\$ 62,42

Valores homogeneizados (Xi), em \$ / m2:

Média = X = somatório(Xi) / n
X = 443,45 / 7
X = 63,35

Desvio padrão = S = (somatório(X - Xi) ^ 2) / (n-1)) ^ 0.5
S = 28,56

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,80$

Amostra 1: $d = |81,37 - 63,35| / 28,56 = 0,63 < 1,80 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 2: $d = |58,58 - 63,35| / 28,56 = 0,17 < 1,80 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 3: $d = |57,92 - 63,35| / 28,56 = 0,19 < 1,80 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 4:

Amostra 5: $d = |48,98 - 63,35| / 28,56 = 0,50 < 1,80 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 6: $d = |55,52 - 63,35| / 28,56 = 0,27 < 1,80 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 7: $d = |78,66 - 63,35| / 28,56 = 0,54 < 1,80 \rightarrow$ amostra pertinente

Amostra 8: $d = |62,42 - 63,35| / 28,56 = 0,03 < 1,80 \rightarrow$ amostra pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$Li = \bar{X} - t_c * S / ((n-1)^{0.5})$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S / ((n-1)^{0.5})$

Onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 63,35 - 1,48 * 28,56 / ((7 - 1)^{0.5}) = 46,10$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 63,35 + 1,48 * 28,56 / ((7 - 1)^{0.5}) = 80,60$

Média dos valores homogeneizados:

$(81,37 + 58,58 + 57,92 + 48,98 + 55,52 + 78,66 + 62,42) = R\$ 443,35$

$R\$ 443,35 / 7 = R\$ 63,35$ (valor dentro do intervalo de confiança)

Resultado:

Valor unitário dos lote de matrícula 21.257 é de R\$ 63,35 (sessenta e três reais e trinta e cinco centavos) por metro quadrado.

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Resultado final:

Valor dos lotes é soma área avalianda multiplicada pelo valor unitário do terreno, somada às benfeitorias existentes.

Lote 21.257

$R\$ 52,75 \times 91.000,00m^2 = R\$ 4.799.933,34$

Valor do lote de matrícula 21.257 é de R\$ 4.800.000,00 (quatro milhões e oitocentos mil reais) – fevereiro/2021 – arredondamento máximo de 1,00% previsto em Norma.

Benfeitorias existentes no lote de matrícula 21.257 – R\$ 11.335.530,19

Valor final do lote de matrícula 21.257, já considerando as benfeitorias e acessões existentes é de R\$ 16.135.530,19 (dezesesseis milhões, cento e trinta e cinco mil, quinhentos e trinta reais e dezenove centavos) – fevereiro/2021

Lote 21.258 – sem benfeitorias

$R\$ 63,35 \times 30.000,00m^2 = R\$ 1.900.486,92$

Valor do lote de matrícula 21.258 é de R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais) – fevereiro/2021 – arredondamento máximo de 1,00% previsto em Norma.

Resumo:

O valor final dos lotes como um todo (lote 21257 e 21258), já com as benfeitorias e acessões existentes é de R\$ 18.035.530,19 (dezoito milhões, trinta e cinco mil, quinhentos e trinta reais e dezenove centavos) – fevereiro/2021

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

9. CONCLUSÕES:

- Embora existam outras ofertas de terrenos na cidade de Jataizinho-PR, não é possível comparar um lote com área aproximada de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados com os lotes avaliados, com medidas de 91.000,00 (noventa e um mil) metros quadrados e 30.000,00 (trinta mil) metros quadrados. Obviamente lotes com medidas menores tem valores unitários maiores do que lotes maiores. Em resumo, quanto maior o lote, menor o seu valor unitário.

- Neste caso, de acordo com a NBR 14.653, foi considerado o fator de comercialização igual a 1,00 (um), não alterando os resultados, pois o imóvel está sendo avaliado pelo custo de execução.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

10. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS:

Pelo Autor – seq. 28.1

- 1- SOLICITA-SE AO ILUSTRE EXPERT QUE ATRIBUA O VALOR DO M² (METRO QUADRADO) DE FORMA AUTÔNOMA A CADA UMA DAS MATRÍCULAS EM SEPARADO;
R: Conforme demonstrado anteriormente, o lote de matrícula 21.257 (91.000,00m²) possui um valor unitário de R\$ 52,75/m² (cinquenta e dois reais e setenta e cinco centavos), enquanto lote de matrícula 21.258 (30.000,00m²) possui um valor unitário de R\$ 63,35/m² (sessenta e três reais e trinta e cinco centavos).
- 2- SOLICITA-SE AO EXPERT QUE APRESENTE O VALOR VENAL DOS IMÓVEIS;
R: O valor venal do lote de matrícula 21.257, já considerando as benfeitorias e acessões existentes é de R\$ 16.135.530,19 (dezesesseis milhões, cento e trinta e cinco mil, quinhentos e trinta reais e dezenove centavos), enquanto o venal do lote de matrícula 21.258, sem benfeitorias, é de R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais).
- 3- QUEIRA O SR. EXPERT APRESENTAR AS ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DOS IMÓVEIS COM AS ÁREAS DE TERRENO, ÁREAS CONSTRUÍDAS, PRINCIPAIS BENFEITORIAS, MÁQUINAS E INSTALAÇÕES;
R: Favor reportar-se aos itens anteriores deste Laudo Pericial. Em relação as máquinas e equipamentos existentes, as mesmas deverão ser avaliadas por Engenheiro Mecânico, o qual poderá determinar com precisão os seus valores, de acordo com o estado de conservação e funcionamento.
- 4- QUEIRA O SR. EXPERT, EM RELAÇÃO AOS IMÓVEIS ORA EM AVALIAÇÃO, ATRIBUIR O VALOR DE MERCADO DE CADA UMA DAS MATRÍCULAS, CONTEMPLANDO: a) O VALOR DA TERRA NUA; b) AS EDIFICAÇÕES E ACESSÕES; E c) AS MÁQUINAS, INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS FABRIS OS QUAIS DEVERÃO SER PRECIFICADOS;
R: R: O valor venal do lote de matrícula 21.257, já considerando as benfeitorias e acessões existentes é de R\$ 16.135.530,19 (dezesesseis milhões, cento e trinta e cinco mil, quinhentos e trinta reais e dezenove centavos), enquanto o venal do lote de matrícula 21.258, sem benfeitorias, é de R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais). Em relação as máquinas e equipamentos existentes, as mesmas deverão ser avaliadas por Engenheiro Mecânico, o qual poderá determinar com precisão os seus valores, de acordo com o estado de conservação e funcionamento.
- 5- QUEIRA O SR. EXPERT CARACTERIZAR OS IMÓVEIS E A REGIÃO, INCLUSIVE QUANTO À TOPOGRAFIA (DESCRIÇÃO GENÉRICA), DISTÂNCIA DO CENTRO DA CIDADE, AO ZONEAMENTO DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZAM OS TERRENOS, PRINCIPAIS VIAS DE ACESSO E PONTOS DE REFERÊNCIA;
R: Favor reportar-se aos itens anteriores deste Laudo Pericial.
- 6- QUEIRA O ILUSTRE SR. PERITO DIZER QUAL A METODOLOGIA A SER UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO E QUAIS AS VARIÁVEIS (ÁREA, TESTADA, TOPOGRAFIA, FRENTES, PERCENTUAL DE APROVEITAMENTO E ÍNDICE DE DEPRECIAÇÃO) QUE INCIDIRÃO SOBRE O OBJETO DA AVALIAÇÃO;
R: Para a avaliação foi utilizado os critérios estabelecidos na NBR 14.653 – Avaliações de imóveis, utilizando como fatores o tamanho da área, topografia, acessibilidade e a localização de cada um.

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

- 7- QUEIRA O SR. PERITO APRESENTAR O VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO.
R: O valor final dos lotes como um todo (lote 21257 e 21258), já com as benfeitorias e acessões existentes é de R\$ 18.035.530,19 (dezoito milhões, trinta e cinco mil, quinhentos e trinta reais e dezenove centavos) – fevereiro/2021

11. ENCERRAMENTO:

Este Perito Judicial coloca-se à inteira disposição de Vossa Excelência e das partes litigantes para prestar quaisquer esclarecimentos a respeito do trabalho apresentado.

Ibiporã, 20 de fevereiro de 2021

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Perito Judicial

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTHC TVURE FV3D9 Z7ZPA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6FW S5Z74 74MWQ LZE5R