

PROJUDI - Processo: 0000347-05.2013.8.16.0148 - Ref. mov. 351.2 - Assinado digitalmente por Carlos Alberto Zanon:87927632949
10/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo avaliacao mansur imovel fev 23

PROJUDI - Processo: 0004179-07.2017.8.16.0148 - Ref. mov. 190.1 - Assinado digitalmente por Bruno Fernando Jantsch Mansur:03120301930
17/02/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

LAUDO PERICIAL

VARA DA FAZENDA PÚBLICA
COMARCA DE ROLÂNDIA- PR

AUTOS DE (n.º 0004179-07.2017.8.16.0148):
EXECUÇÃO FISCAL

REQUERENTE:
PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL
(PGFN)

REQUERIDO:
PLASTMÓVEIS IND. E COM LTDA

ROLÂNDIA – PR
FEVEREIRO – 2023

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

Página 2 de 31

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA

PROJUDI - Processo: 0000347-05.2013.8.16.0148 - Ref. mov. 351.2 - Assinado digitalmente por Carlos Alberto Zanon:87927632949
10/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo avaliacao mansur imovel fev 23

PROJUDI - Processo: 0004179-07.2017.8.16.0148 - Ref. mov. 190.1 - Assinado digitalmente por Bruno Fernando Jantsch Mansur:03120301930
17/02/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

SUMÁRIO

1. PRELIMINARMENTE	4
2. OBJETO DOS TRABALHOS	4
3. NORMAS BRASILEIRAS E NÍVEL DE PRECISÃO	4
4. DESCRIÇÃO DAS ÁREAS AVALIANDAS	5
5. ENFOQUES DAS ÁREAS AVALIANDAS	7
6. VALORES DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES	18
7. PESQUISA DE VALORES	22
8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS ÁREAS AVALIANDAS	29
9. RESUMO	31
10. ENCERRAMENTO	31

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

LAUDO PERICIAL

1. PRELIMINARMENTE:

Trata-se da avaliação do lote de propriedade da Ré, com benfeitorias.

Matrícula n.º 31.364 – Fábrica:

“Lote de terras sob o n.º 26-A/M/26-B/2/3-A, com área de 36.300,00 metros quadrados, situado na Gleba Roland, neste Município e Comarca, distante 2,50 Km da sede desta Comarca, Estrada Rolândia – Cambé, BR-369, com as seguintes divisas e confrontações: “ Inicia no ponto situado no limite da faixa de domínio da Rodovia BR-369 (30,00 metros do eixo) e divisa com o lote n.º 27-A. Segue confrontando com o lote n.º 27-A no rumo NW 20º48’00”, medindo 183,10 metros. Deste ponto deflete para direita e segue confrontando com o lote n.º 26-A/M/26-B/27-B/3-REM, no rumo NE 83º24’56” medindo 238,56 metros até o ponto situado na divisa com o lote n.º 26-C. Deflete para a direita e segue confrontando com o lote n.º 26-V no rumo SE 20º48’00”, medindo 126,29 metros até o ponto situado na divisa com o lote n.º 26-A/M/26-B/27-B1. Deflete para direita e segue confrontando com o lote n.º 26-A/M/26-B/27-B1 no rumo SW 82º57’26” medindo 129,92 metros e no rumo 20º48’00” medindo 70,81 metros até o ponto situado no limite da faixa de domínio da Rodovia BR-369. Deste ponto deflete novamente para direita e segue confrontando com a referida faixa de domínio em curva, em direção à cidade de Rolândia numa distância de 114,41 metros, até o ponto situado na divisa com o lote n.º 27-A, ponto de partida da presente descrição”.

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 normal.

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

4. DESCRIÇÃO DAS ÁREAS AVALIANDAS:

LOTE Matrícula 31.364 – Fábrica:



O imóvel objeto da avaliação está localizado na Av. Hungria, n.º 2.000 em frente a Rodovia Dr. Jacídio Correia, Rolândia, Paraná (demarcado em vermelho), distante a aproximadamente 3,00 quilômetros do centro da cidade.

Benfeitorias e acessões:

- Galpão industrial

Área: 7.407,10m²
Estrutura: Concreto armado
Piso: Concreto alisado
Fechamento lateral: Alvenaria com chapisco, emboço e pintura
Cobertura: Estrutura metálica com telhas de aço galvanizado

- Escritório

Área: 1.842,70m²
Estrutura: Concreto armado
Piso: Cerâmico no 2.º pavimento e concreto alisado no 1º
Fechamento lateral: Alvenaria com chapisco, emboço e pintura
Cobertura: Laje pré-moldada, estrutura metálica com telhas de aço galvanizado

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

- Escritório

Área: 500,00m²
Estrutura: Concreto armado
Piso: Concreto sem acabamento
Fechamento lateral: Alvenaria com chapisco, emboço
Cobertura: Estrutura metálica com telhas de aço galvanizado

- Armazém

Área: 480,00m²
Estrutura: Concreto armado
Piso: Concreto alisado
Fechamento lateral: Alvenaria sem revestimento
Cobertura: Estrutura metálica com telhas de aço galvanizado

- Refeitório

Área: 420,00m²
Estrutura: Concreto armado
Piso: Concreto alisado
Fechamento lateral: Alvenaria com chapisco, emboço e pintura
Cobertura: Estrutura de madeira com de fibrocimento

- Capela

Área: 120,00m²
Estrutura: Concreto armado
Piso: Concreto com acabamento
Fechamento lateral: Alvenaria com chapisco, emboço e pintura
Cobertura: Estrutura de madeira com telhas cerâmicas

- Lixo reciclável

Área: 144,00m²
Estrutura: Concreto armado
Piso: Concreto sem acabamento
Fechamento lateral: Alvenaria com chapisco, emboço e pintura
Cobertura: Estrutura de madeira com de fibrocimento

- Guarita

Área: 32,49m²
Estrutura: Concreto armado
Piso: Cerâmico
Fechamento lateral: Alvenaria com chapisco, emboço e pintura
Cobertura: Laje com estrutura de madeira com telhas cerâmicas

- Asfalto – 5.777,00m²

- Muro de fechamento lateral – 1.046,00m²

- Gradil de fechamento lateral – 149,90m²

- **Na data da nova vistoria a casa anteriormente existente havia sido demolida, conforme será demonstrado adiante.**

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
 Engenheiro Civil

5. ENFOQUES DAS ÁREAS AVALIANDAS:

Foto 01 – Vista geral da entrada da área avalianda



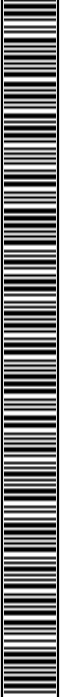
Foto 02 – Guarita



Rua Pará n.º 1.628/1002 LONDRINA/PR - CEP 86.020-400 - Fone (41) 98868-5006
 brunojmansur@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: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

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: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Foto 03 – Vista interna da área de escritórios

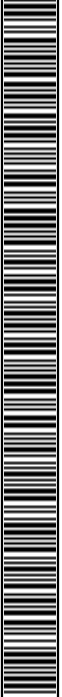


Foto 04 – Área sem uso juntamente com o espaço dos escritórios



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Foto 05 – Área próxima ao espaço do escritório



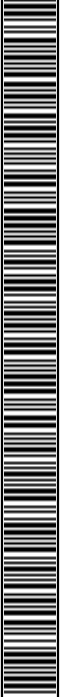
Foto 06 – Escritório



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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Foto 07 – Vista geral do barracão

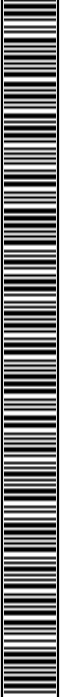


Foto 08 – Vista geral do barracão



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Foto 09 – Vista geral do barracão

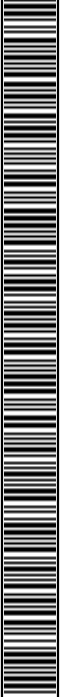


Foto 10 – Vista geral do barracão



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Foto 11 – Vista geral do barracão

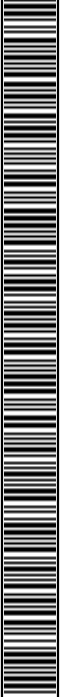


Foto 12 – Vista geral do barracão



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: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

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: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Foto 13 – Vista geral dos armazéns / galpão industrial



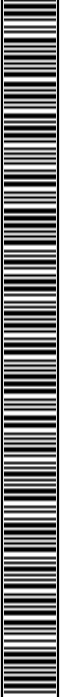
Foto 14 – Área de estacionamento próximo a Capela



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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Foto 15 – Vista da Capela



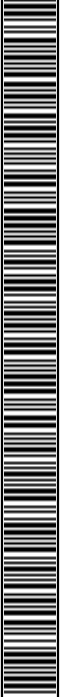
Foto 16 – Refeitório



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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Foto 17 – Vista interna do refeitório



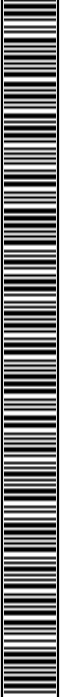
Foto 18 – Galpões existentes na área



Rua Pará n.º 1.628/1002 LONDRINA/PR - CEP 86.020-400 - Fone (41) 98868-5006
brunojmansur@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: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

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: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Foto 19 – Galpões existentes na área



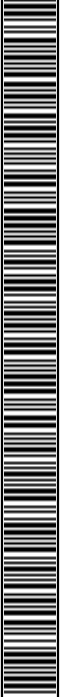
Foto 20 – Galpões existentes na área



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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Foto 21 – Galpões existentes na área



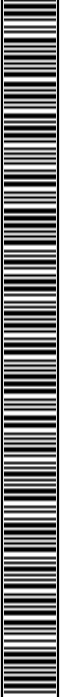
Foto 22 – Antiga casa demolida



Rua Pará n.º 1.628/1002 LONDRINA/PR - CEP 86.020-400 - Fone (41) 98868-5006
brunojmansur@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: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

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: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

6. VALORES DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES:

Para chegarmos aos valores das benfeitorias e acessões existentes nos lote 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-HEIDECKE 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	79,60	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

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 toda a precisão os seus valores, de acordo com o estado de conservação e funcionamento.

Valor do CUB-PR para galpões industriais – R\$ 1.222,64 (jan/2023).

Valor do CUB-PR para padrão residencial – R\$ 2.150,86 (jan/2023).

Benfeitorias:

Galpão industrial	
Área:	7.407,10
Valor original (100% do CUB)	R\$ 9.056.216,74
Idade em % de vida	20
Estado de conseração (código)	D
Depreciação	19,10%
Valor final:	R\$ 7.326.479,35

Escritório	
Área:	2.342,70
Valor original (100% do CUB)	R\$ 5.038.819,72
Idade em % de vida	20
Estado de conseração (código)	D
Depreciação	19,10%
Valor final:	R\$ 4.076.405,16

Escritório	
Área:	500,00
Valor original (45% do CUB)	R\$ 483.943,50
Idade em % de vida	24
Estado de conseração (código)	E
Depreciação	30,30%
Valor final:	R\$ 337.308,62

PROJUDI - Processo: 0000347-05.2013.8.16.0148 - Ref. mov. 351.2 - Assinado digitalmente por Carlos Alberto Zanon:87927632949
10/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo avaliacao mansur imovel fev 23

PROJUDI - Processo: 0004179-07.2017.8.16.0148 - Ref. mov. 190.1 - Assinado digitalmente por Bruno Fernando Jantsch Mansur:03120301930
17/02/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Armazém	
Área:	480,00
Valor original (80% do CUB)	R\$ 469.493,76
Idade em % de vida	24
Estado de conseração (código)	E
Depreciação	30,30%
Valor final:	R\$ 327.237,15

Casa	
Área:	200,00
Valor original (100% do CUB)	R\$ 430.172,00
Idade em % de vida	100
Estado de conseração (código)	H
Depreciação	100,00%
Valor final:	R\$ -

Refeitório	
Área:	420,00
Valor original (30% do CUB)	R\$ 154.052,64
Idade em % de vida	20
Estado de conseração (código)	D
Depreciação	19,10%
Valor final:	R\$ 124.628,59

Capela	
Área:	120,00
Valor original (80% do CUB)	R\$ 206.482,56
Idade em % de vida	10
Estado de conseração (código)	C
Depreciação	7,88%
Valor final:	R\$ 190.211,73

Lixo reciclável	
Área:	144,00
Valor original (20% do CUB)	R\$ 35.212,03
Idade em % de vida	24
Estado de conseração (código)	D
Depreciação	21,80%
Valor final:	R\$ 27.535,81

PROJUDI - Processo: 0000347-05.2013.8.16.0148 - Ref. mov. 351.2 - Assinado digitalmente por Carlos Alberto Zanon:87927632949
10/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo avaliacao mansur imovel fev 23

PROJUDI - Processo: 0004179-07.2017.8.16.0148 - Ref. mov. 190.1 - Assinado digitalmente por Bruno Fernando Jantsch Mansur:03120301930
17/02/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Guarita	
Área:	32,49
Valor original (85% do CUB)	R\$ 59.399,23
Idade em % de vida	30
Estado de conseração (código)	D
Depreciação	26,00%
Valor final:	R\$ 43.955,43

Asfalto	
Área:	5.777,00
Valor original	R\$ 231.080,00
Idade em % de vida	20
Estado de conseração (código)	D
Depreciação	19,10%
Valor final:	R\$ 186.943,72

Muro de fechamento lateral	
Área:	1.046,00
Valor original	R\$ 146.440,00
Idade em % de vida	16
Estado de conseração (código)	C
Depreciação	11,60%
Valor final:	R\$ 129.452,96

Gradil de fechamento lateral	
Área:	149,90
Valor original (45% do CUB)	R\$ 44.970,00
Idade em % de vida	16
Estado de conseração (código)	C
Depreciação	11,60%
Valor final:	R\$ 39.753,48

Valor total	R\$ 12.809.911,99
--------------------	--------------------------

O valor total das benfeitorias e acessões existentes já depreciadas é de R\$ 12.809.911,99 (Doze milhões, oitocentos e nove mil, novecentos e onze reais e noventa e nove centavos) – Fevereiro/2023

PROJUDI - Processo: 0000347-05.2013.8.16.0148 - Ref. mov. 351.2 - Assinado digitalmente por Carlos Alberto Zanon:87927632949
10/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo avaliacao mansur imovel fev 23

PROJUDI - Processo: 0004179-07.2017.8.16.0148 - Ref. mov. 190.1 - Assinado digitalmente por Bruno Fernando Jantsch Mansur:03120301930
17/02/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

7. PESQUISAS DE VALORES:



Amostra 01	
Contato	Century 21
Telefone:	(43) 99994-6069
Área	17.900,00
Localização:	São Rafael
Valor	R\$ 1.600.000,00
R\$ / m²	89,39
Obs:	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA

PROJUDI - Processo: 0000347-05.2013.8.16.0148 - Ref. mov. 351.2 - Assinado digitalmente por Carlos Alberto Zanon:87927632949
 10/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo avaliacao mansur imovel fev 23

PROJUDI - Processo: 0004179-07.2017.8.16.0148 - Ref. mov. 190.1 - Assinado digitalmente por Bruno Fernando Jantsch Mansur:03120301930
 17/02/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
 Engenheiro Civil



Amostra 02	
Contato	Imobiliária Mônaco
Telefone:	(43) 3338-9090
Área	27.000,00
Localização:	PR-170
Valor	R\$ 700.000,00
R\$ / m²	25,93
Obs:	Sentido São Martinho

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA



PROJUDI - Processo: 0000347-05.2013.8.16.0148 - Ref. mov. 351.2 - Assinado digitalmente por Carlos Alberto Zanon:87927632949
 10/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo avaliacao mansur imovel fev 23

PROJUDI - Processo: 0004179-07.2017.8.16.0148 - Ref. mov. 190.1 - Assinado digitalmente por Bruno Fernando Jantsch Mansur:03120301930
 17/02/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
 Engenheiro Civil



Amostra 03	
Contato	EPSeg Imóveis
Telefone:	(43) 99120-0889
Área	90.750,00
Localização:	frente para BR 369
Valor	R\$ 5.500.000,00
R\$ / m²	60,61
Obs:	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA

PROJUDI - Processo: 0000347-05.2013.8.16.0148 - Ref. mov. 351.2 - Assinado digitalmente por Carlos Alberto Zanon:87927632949
10/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo avaliacao mansur imovel fev 23

PROJUDI - Processo: 0004179-07.2017.8.16.0148 - Ref. mov. 190.1 - Assinado digitalmente por Bruno Fernando Jantsch Mansur:03120301930
17/02/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil



Amostra 04	
Contato	Londrina Credimóveis
Telefone:	(43) 3348-1010
Área	37.000,00
Localização:	Terreno central
Valor	R\$ 4.000.000,00
R\$ / m²	81,08
Obs:	Terreno central

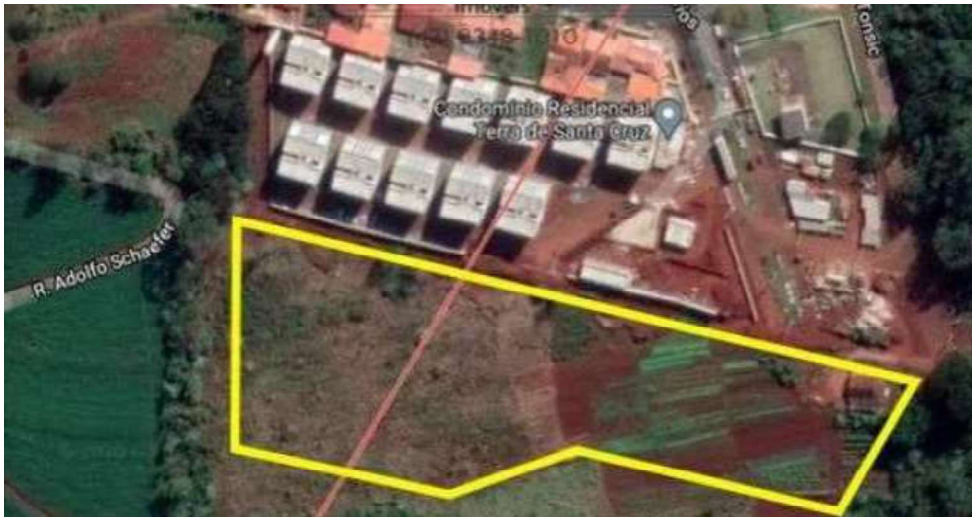
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA

PROJUDI - Processo: 0000347-05.2013.8.16.0148 - Ref. mov. 351.2 - Assinado digitalmente por Carlos Alberto Zanon:87927632949
10/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo avaliacao mansur imovel fev 23

PROJUDI - Processo: 0004179-07.2017.8.16.0148 - Ref. mov. 190.1 - Assinado digitalmente por Bruno Fernando Jantsch Mansur:03120301930
17/02/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil



Amostra 05	
Contato	Londrina Credimóveis
Telefone:	(43) 3348-1010
Área	32.000,00
Localização:	Jardim Caviúna
Valor	R\$ 2.000.000,00
R\$ / m ²	62,50
Obs:	Terreno central

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA

PROJUDI - Processo: 0000347-05.2013.8.16.0148 - Ref. mov. 351.2 - Assinado digitalmente por Carlos Alberto Zanon:87927632949
10/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo avaliacao mansur imovel fev 23

PROJUDI - Processo: 0004179-07.2017.8.16.0148 - Ref. mov. 190.1 - Assinado digitalmente por Bruno Fernando Jantsch Mansur:03120301930
17/02/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil



Amostra 06	
Contato	Regina
Telefone:	(43) 9610-0458
Área	24.200,00
Localização:	200m da BR 369
Valor	R\$ 740.000,00
R\$ / m ²	30,58
Obs:	Terreno em fase de aprovação para área industrial

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS ÁREAS AVALIANDAS:

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 TAMANHO:

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 30% e 150% - $F1 = (\text{área da amostra} / \text{área avalianda})^{1/8}$

F2: FATOR DE LOCALIZAÇÃO

Consiste em atribuir graus de valorização a cada um dos locais onde se situa cada imóvel da pesquisa.

Esse grau de valorização será estabelecido em uma relação entre a distância da amostra utilizada em relação ao imóvel avaliando, comparando a distância até o centro da cidade.

F3: FATOR TERRENO

Consiste em atribuir graus de valorização ou desvalorização de acordo com o tipo do terreno, seja com benfeitorias, situação atual, melhoramentos, etc.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA

PROJUDI - Processo: 0000347-05.2013.8.16.0148 - Ref. mov. 351.2 - Assinado digitalmente por Carlos Alberto Zanon:87927632949
10/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo avaliacao mansur imovel fev 23

PROJUDI - Processo: 0004179-07.2017.8.16.0148 - Ref. mov. 190.1 - Assinado digitalmente por Bruno Fernando Jantsch Mansur:03120301930
17/02/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Tabela de homogeneização:

Amostra	R\$/m2	F1	F2	F3	Homogenizado
1	R\$ 89,39	0,92	0,80	1,05	R\$ 68,73
2	R\$ 25,93	0,93	1,30	1,30	R\$ 40,69
3	R\$ 60,61	1,12	0,85	1,15	R\$ 66,43
4	R\$ 108,11	1,00	0,85	0,80	R\$ 73,87
5	R\$ 62,50	0,97	0,90	1,10	R\$ 59,96
6	R\$ 30,58	0,95	1,25	1,25	R\$ 45,42

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

$$\text{Média} = X = \text{somatório}(Xi) / n$$

$$X = 355,09/6$$

$$X = 59,18$$

Intervalo de +/- 30%

$$- 30\% = \text{R\$ } 41,43$$

$$+ 30\% = \text{R\$ } 76,94$$

A amostra n.º 2 está fora do intervalo de +/- 30%. Para continuidade do cálculo a amostra será excluída.

Tabela de homogeneização:

Amostra	R\$/m2	F1	F2	F3	Homogenizado
1	R\$ 89,39	0,92	0,80	1,05	R\$ 68,73
2	R\$ 25,93	0,93	1,30	1,30	R\$ -
3	R\$ 60,61	1,12	0,85	1,15	R\$ 66,43
4	R\$ 108,11	1,00	0,85	0,80	R\$ 73,87
5	R\$ 62,50	0,97	0,90	1,10	R\$ 59,96
6	R\$ 30,58	0,95	1,25	1,25	R\$ 45,42

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

$$\text{Média} = X = \text{somatório}(Xi) / n$$

$$X = 314,40/5$$

$$X = 62,88$$

Intervalo de +/- 30%

$$- 30\% = \text{R\$ } 44,02$$

$$+ 30\% = \text{R\$ } 81,74$$

Todas as amostras se encontram dentro do intervalo, podendo continuar o cálculo com todos os dados.

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

$$\text{Desvio padrão} = S = \left(\frac{\text{somatório}(X - X_i)^2}{(n-1)} \right)^{0.5}$$

$$S = 10,97$$

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.

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

Valor crítico para 06 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

$$\text{Amostra 1: } d = |68,73 - 62,88| / 10,97 = 0,53 < 1,65 \text{ --> amostra pertinente}$$

Amostra 2:

$$\text{Amostra 3: } d = |66,43 - 62,88| / 10,97 = 0,32 < 1,65 \text{ --> amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 4: } d = |73,87 - 62,88| / 10,97 = 1,00 < 1,65 \text{ --> amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 5: } d = |59,96 - 62,88| / 10,97 = 0,27 < 1,65 \text{ --> amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 6: } d = |45,42 - 62,88| / 10,97 = 1,59 < 1,65 \text{ --> amostra pertinente}$$

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:

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

Onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 62,88 - 1,48 * 10,97 / ((5 - 1)^{0.5}) = 54,77$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 62,88 + 1,48 * 10,97 / ((5 - 1)^{0.5}) = 71,00$$

Resultado:

$$\text{Limite inferior: } R\$ 54,77/m^2 \times 36.300,00 = R\$ 1.987.987,65$$

$$\text{Limite superior: } R\$ 71,00/m^2 \times 36.300,00 = R\$ 2.577.139,96$$

PROJUDI - Processo: 0000347-05.2013.8.16.0148 - Ref. mov. 351.2 - Assinado digitalmente por Carlos Alberto Zanon:87927632949
10/07/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: laudo avaliacao mansur imovel fev 23

PROJUDI - Processo: 0004179-07.2017.8.16.0148 - Ref. mov. 190.1 - Assinado digitalmente por Bruno Fernando Jantsch Mansur:03120301930
17/02/2023: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo Pericial

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Engenheiro Civil

Média dos valores homogeneizados:

$$(68,73 + 66,43 + 73,87 + 59,96 + 45,42) = 314,40$$

$$R\$ 314,40 / 5 = R\$ 62,88 \text{ (valor dentro do intervalo de confiança)}$$

Valor unitário do terreno é de R\$ 62,88/m² (sessenta e dois reais e oitenta e oito centavos) – Fevereiro/2023.

Resultado final:

Valor do lote descrito na matrícula n.º 5.383 é área avaliada multiplicada pelo valor unitário do terreno.

$$R\$ 62,88 \times 36.300,00\text{m}^2 = R\$ 2.282.563,80$$

Valor do terreno é de R\$ 2.300.000,00 (Dois milhões e trezentos mil reais) – Fevereiro/2023 – arredondamento máximo de 1,00% previsto em Norma.

9. RESUMO:

Valor do lote: R\$ 2.300.000,00

Valor das benfeitorias e acessões: R\$ 12.809.911,99

O valor total do imóvel descrito na matrícula n.º 31.364, com as benfeitorias e acessões já depreciadas é de R\$ 15.109.911,99 (Quinze milhões, cento e nove mil, novecentos e onze reais e noventa e nove centavos) – Fevereiro/2023

10. 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.

Rolândia, 17 de fevereiro de 2023

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR
Perito Judicial

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

Página 31 de 31

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5HP ZAGGK 8A8V3 C726R

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8ZJ P7NLC 9L657 NAPWA