



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

**MERITÍSSIMO JUÍZO DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA
COMARCA DE ASSAÍ – ESTADO DO PARANÁ.**

AUTOS DIGITAIS Nº:	0512-25.2017.8.16.0047.
PROCESSO DE:	AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL ORIUNDA DA CARTA PRECATÓRIA DA 7ª VARA FEDERAL DE LONDRINA/PR PARA A VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE ASSAÍ/PR.
EXEQUENTE:	PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL.
EXECUTADO:	JUMBO TRATAMENTO TÉRMICO E INDÚSTRIA MECÂNICA LTDA.

ASSISTENTE TÉCNICO DO EXEQUENTE: NÃO INDICADO.

ASSISTENTE TÉCNICO DO EXECUTADO: JULIANO BITTENCOURT CONSOLIN.

MARCOS ANDRÉ HERECK, Perito Avaliador de Imóveis, nomeado no **item 3 do Mov. 22.1** nos Autos Digitais em referência, tendo procedido aos exames e verificações dos elementos constantes dos referidos Autos, vem respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar a seguir o resultado dos trabalhos do **Laudo Pericial** em conjunto com o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)**:

SUMÁRIO:

FLS.

PTAM – Resumo das Matrículas sob nºs: 6.191 e 6.193	fls. 2 e 3
1) Síntese	fls. 4 a 9
2) Caracterização da Região de Assaí/PR	fls. 9 a 13
3) Anexos de “I até XIII”	fls. 13 a 15
4 até 4.21) Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica [PTAM], referente à Matrícula sob nº 6.191	fls. 15 a 31
5 até 5.21) Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica [PTAM], referente à Matrícula sob nº 6.193	fls. 31 a 48
6) Quesitos	fls. 48
6.1) Ponto Controvertido do Douto Magistrado [Vide item 3 do Mov. 22.1]	fls. 48 a 52
6.2) Quesitos da parte do Exequente [Não Apresentados]	fls. 52
6.3) Quesitos da parte do Executado [Não Apresentados]	fls. 52
7) Considerações Finais	fls. 52 e 53
8) Encerramento	fls. 54



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) - Folha Resumo:

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE: Diante da Impossibilidade da Avaliação pelo Douto Oficial de Justiça, O Douto Magistrado deferiu a realização da Avaliação e nomeou este Expert do Juízo para a constatação do valor atual do Imóvel Sub Judice;

PROPRIETÁRIO ATUAL: JUMBO TRATAMENTO TÉRMICO E INDÚSTRIA MECÂNICA LTDA, com sede e foro nesta cidade, à Av. Rio de Janeiro nº 55, inscrita no CNPJ sob nº 72.087.703/0001-00;

FINALIDADE/OBJETIVO DO PTAM: Apurar o valor monetário real de mercado do Imóvel Sub Judice, com a área de **30.524,99m²** e as suas Benfeitorias pertencentes à Matrícula nº **6.191**;

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Uma área de terras com **30.524,99m²**, dentro do perímetro urbano da cidade de Assaí/PR, localizada na PR-090 S/nº, Seção Central, com as seguintes divisas e confrontações constantes na Matrícula sob nº **6.191**;

METODOLOGIA APLICADA: O PTAM foi realizado tendo como base as metodologias adotadas pelas Normas da ABNT NBR 14653-2/2011, em conjunto com a **Resolução 1.066/2007 – COFECI – (Publicado no D.O.U. 29/11/2007, Seção 1, págs. 191/192)**;

RESULTADO DO PTAM: Conforme o Quadro Resumo, logo abaixo:

APURAÇÃO DO VALOR POR METRO QUADRADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL AVALIANDO SUB JUDICE E DA BENFEITORIA [JÁ DEPRECIADAS] REFERENTE À MATRÍCULA Nº 6.191:				
30.524,99m² [TOTAL DO IMÓVEL URBANO]	VALOR POR METRO QUADRADO	R\$ DA TERRA NUA	R\$ DA BENFEITORIA	VALOR TOTAL
30.524,99m² [100,00%] (Área Total, Sem Benfeitoria):	R\$ 282,87	R\$ 8.634.603,92		
Benfeitorias com os valores apurados, ora já depreciados:			R\$ 3.944.830,49	
Valor total 30.524,99m² [100,00%] (Área Penhorada [+] Benfeitorias):		R\$ 8.634.603,92	R\$ 3.944.830,49	R\$ 12.579.434,41

LEGENDA: COR AMARELA (ÁREA DA TERRA NUA SEM BENFEITORIA);
LEGENDA: COR AZUL (BENFEITORIAS COM OS VALORES APURADOS JÁ DEPRECIADOS);
LEGENDA: COR VERDE (ÁREA DA TERRA NUA [+] VALOR DAS BENFEITORIAS).

De Londrina/PR para Assaí/PR, 19 de Março de 2021.

ASSINATURA DIGITAL

MARCOS ANDRÉ HERECK

Corretor de Imóveis – CRECI-F/PR 15.127 e CNAI 01595
Avaliador de Imóveis Judicial



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) - Folha Resumo:

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE: Diante da Impossibilidade da Avaliação pelo Douto Oficial de Justiça, O Douto Magistrado deferiu a realização da Avaliação e nomeou este Expert do Juízo para a constatação do valor atual do Imóvel Sub Judice;

PROPRIETÁRIO ATUAL: JUMBO TRATAMENTO TÉRMICO E INDÚSTRIA MECÂNICA LTDA, com sede e foro nesta cidade, à Av. Rio de Janeiro nº 55, inscrita no CNPJ sob nº 72.087.703/0001-00;

FINALIDADE/OBJETIVO DO PTAM: Apurar o valor monetário real de mercado do Imóvel Sub Judice, com a área de **97.734,98m²** e as suas Benfeitorias pertencentes à Matrícula nº **6.193**;

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Uma área de terras com **97.734,98m²**, dentro do perímetro urbano da cidade de Assaí/PR, localizada na PR-090 S/nº, Seção Central, com as seguintes divisas e confrontações constantes na Matrícula sob nº **6.193**;

METODOLOGIA APLICADA: O PTAM foi realizado tendo como base as metodologias adotadas pelas Normas da ABNT NBR 14653-2/2011, em conjunto com a **Resolução 1.066/2007 – COFECI – (Publicado no D.O.U. 29/11/2007, Seção 1, págs. 191/192)**;

RESULTADO DO PTAM: Conforme o Quadro Resumo, logo abaixo:

APURAÇÃO DO VALOR POR METRO QUADRADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL AVALIANDO SUB JUDICE E DA BENFEITORIA (JÁ DEPRECIADAS) REFERENTE À MATRÍCULA Nº 6.193:				
97.734,98m² [TOTAL DO IMÓVEL URBANO]	VALOR POR METRO QUADRADO	R\$ DA TERRA NUA	R\$ DA BENFEITORIA	VALOR TOTAL
97.734,98m² [100,00%] (Área Total, Sem Benfeitoria):	R\$ 282,87	R\$ 27.646.293,79		
Benfeitorias com os valores apurados, ora já depreciados:			R\$ 20.242.704,63	
Valor total 97.734,98m² [100,00%] (Área Penhorada [+] Benfeitorias):		R\$ 27.646.293,79	R\$ 20.242.704,63	R\$ 47.888.998,42

LEGENDA: COR AMARELA (ÁREA DA TERRA NUA SEM BENFEITORIA);
LEGENDA: COR AZUL (BENFEITORIAS COM OS VALORES APURADOS JÁ DEPRECIADOS);
LEGENDA: COR VERDE (ÁREA DA TERRA NUA [+] VALOR DAS BENFEITORIAS).

De Londrina/PR para Assaí/PR, 19 de Março de 2021.

ASSINATURA DIGITAL

MARCOS ANDRÉ HERECK

Corretor de Imóveis – CRECI-F/PR 15.127 e CNAI 01595
Avaliador de Imóveis Judicial



Marcos André Hereck
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

1. SÍNTESE:

Aos 09 de Fevereiro de 2017, o **Exequerente [UNIÃO - Procuradoria da Fazenda Nacional]** através de seu Procurador Jurídico ajuizou uma Ação de Execução Fiscal [Oriunda da Carta Precatória da 7ª Vara Federal de Londrina/PR para a Vara da Fazenda Pública de Assaí/PR] em face do **Executado [Jumbo Tratamento Térmico e Indústria Mecânica LTDA]**, onde o “**Objeto da Perícia**” versa para que sejam efetuadas as **Avaliações de 02 [Dois] Imóveis e de todas as Edificações/Benfeitorias não removíveis**, para que sejam apurados os valores totais atualizados dos seguintes Imóveis Sub Judice:

Lote de Terras sob nº 101-A e 102-A-2 da Secção Balsamo, do Município de Assaí/PR, com a área de 3,052499 Hectares, ou sejam, 30.524,99m², com margem na Faixa de Domínio da PR-090, com todas as divisas e confrontações constantes na Matrícula sob nº 6.191 do 1º Ofício do C.R.I. de Assaí/PR [Vide Mov. 1.5];

Lote de Terras sob nº 100-B-2 da Secção Central, do Município de Assaí/PR, com a área de 9,773498 Hectares, ou sejam, 97.734,98m², com margem na Faixa de Domínio PR-090, com todas as divisas e confrontações constantes na Matrícula sob nº 6.193 do 1º Ofício do C.R.I. de Assaí/PR [Vide Mov. 1.6].

Nos **Movs: 1.1 até 1.15** consta o Malote Digital de Carta Precatória, onde:

No **Mov. 1.1** consta o Despacho/Decisão do Douto Magistrado da 7ª Vara Federal de Londrina/PR onde o MM. Juiz deferiu e determinou que fosse expedida a Carta Precatória para a Vara Cível de Assaí/PR, para a respectiva penhora e avaliação dos Imóveis de Matrículas sob nºs 1.316, 2.489, 2.986, 2.987, 6.191 e 6.193.

Nos **Movs: 1.2 até 1.7** constam as cópias das Matrículas sob nºs 1.316, 2.489, 2.986, 2.987, 6.191 e 6.193.

Nos **Movs: 1.8 até 1.14** constam as Certidões de Dívidas Ativas com as descrições dos Débitos em nome da Empresa/Executada.

No **Mov. 1.15** consta a Execução Fiscal da Dívida Ativa.



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

No **Mov. 7.1** houve o Despacho/Decisão do Douto Magistrado onde o MM. Juiz determinou que fosse expedida ordem de Penhora e Avaliação sobre os Imóveis Sub Judice por Oficial de Justiça.

No **Mov. 15.1** consta a Certidão proferida pelo Oficial de Justiça, informando que procedeu as Penhoras e intimou a parte da Empresa/Executada que demonstrou a sua ciência e certificou que deixou de avaliar os Imóveis Penhorados, pois não possuía experiência técnica para realizar as avaliações, e no **Mov. 15.2** anexou os Autos de Penhoras.

Depois dos trâmites judiciais, das réplicas e das tréplicas, no **Mov. 22.1** houve a Despacho/Decisão do Douto Magistrado onde o MM. Juiz no **item 3** nomeou este Expert do Juízo para a realização do exame pericial, no **item 4** intimou este Perito/Signatário para dizer se aceitaria a presente nomeação e caso positiva a resposta que apresentasse a Proposta de Honorários, e após apresentada a Proposta que as partes fossem intimadas para se manifestarem sobre a Proposta e no **item 5** fixou o prazo de 10 [Dez] dias para a juntada do Laudo Pericial.

No **Mov. 25.1** a parte Exequernte peticionou explanando que um dos Imóveis penhorados já estava sendo avaliado por este Expert do Juízo em outros Autos, e que não seria necessário a realização da Avaliação do respectivo Imóvel neste caso em tela, também informou que os Imóveis de Matrículas nºs **2.986** e **2.987** foram avaliados por Oficial de Justiça em outro caso e que também não seria necessário a realização da Avaliação dos respectivos Imóveis neste caso em tela, e ao final, solicitou para que fossem avaliados somente os Imóveis de Matrículas sob nºs **1.316; 6.191** e **6.193**.

No **Mov. 27.1** consta o Ofício expedido pelo MM. Juiz para que o Sr. Oficial de Justiça averbasse as penhoras nas respectivas Matrículas Penhoras Sub Judice.

No **Mov. 29.1** consta a Certidão do Analista Judiciário informando que encaminhou o Ofício expedido no **Mov. 27.1** para o Cartório de Registro de Imóveis e no **Mov. 29.2** anexou o Ofício enviado.

No **Mov. 31.1** houve o Despacho/Decisão do Douto Magistrado onde o MM. Juiz deferiu em partes o pedido da parte Exequernte no **Mov. 25.1** e determinou para que fossem avaliados todos os imóveis penhorados, ressalvando os imóveis que já faziam objeto de perícia em outros casos análogos.

No **Mov. 32.1** consta o Ofício do 1º Serviço de Registro de Imóveis informando sobre os registros de Penhoras realizados nos Imóveis Sub Judice.



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

No **Mov. 39.1** este Expert do Juízo peticionou e apresentou a Proposta de Honorários na importância monetária de **R\$ 26.200,00** para as **Avaliações de 04 [Quatro] Imóveis** e de todas as Edificações/Benfeitorias não removíveis.

No **Mov. 42.1** a parte Exequente peticionou impugnando o valor apresentado na Proposta de Honorários acostada no **Mov. 39.1**, solicitando pela minoração do valor e ainda explanou que os Imóveis de Matrículas sob nºs **2.986** e **2.987** já foram avaliados em outro Processo, ao qual, não necessitaria da realização da avaliação novamente.

No **Mov. 45.1** este Expert do Juízo peticionou e apresentou a Reproposta de Honorários para as Avaliações dos Imóveis de Matrículas sob nºs **6.191** e **6.193**, na importância monetária de **R\$ 15.900,00**.

No **Mov. 47.1** a parte Exequente peticionou onde concordou com a Reproposta apresentada e solicitou pela emissão da guia para pagamentos dos Honorários Periciais.

No **Mov. 48.1** consta a Guia de Depósito Judicial emitida para que a parte Exequente realizasse o respectivo pagamento.

No **Mov. 54.1** a parte Exequente peticionou solicitando pela juntada do comprovante de pagamento da Guia dos Honorários Periciais e no **Mov. 54.2** anexou a cópia do comprovante de pagamento.

No **Mov. 56.1** este Expert do Juízo peticionou onde havia agendado a data das Diligências In Loco para a realização das vistorias e avaliações referente somente às Matrículas sob nº **6.191** e **6.193** e ainda foram solicitados diversos documentos para a parte do Executado.

No **Mov. 57.1** este Expert do Juízo peticionou solicitando pelo Ofício de Transferência de Valores no percentual de 50,00% referente aos Honorários Periciais.

No **Mov. 58.1** houve o Despacho/Decisão do Douto Magistrado onde o MM. Juiz determinou para que este Perito/Signatário apresentasse Nova Proposta de Honorários de Honorários incluindo a Avaliação do Imóvel de Matrícula sob nº **1.316**.

No **Mov. 63.1** este Expert do Juízo peticionou e apresentou Nova Proposta de Honorários incluindo a Avaliação do Imóvel de Matrícula sob nº **1.316**.

No **Mov. 64.1** este Expert do Juízo peticionou cancelando o agendamento da data da realização das Diligências In Loco, devido à nova apresentação de proposta para que fosse avaliado outro imóvel.



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

No **Mov. 75.1** a parte Exequente peticionou solicitando pela reconsideração do Despacho acostado no **Mov. 58.1**.

No **Mov. 77.1** a parte do Executado peticionou impugnando a Proposta apresentada no **Mov. 63.1**, alegando que o valor estava excessivamente alto e no **Mov. 77.2** anexou a Proposta deste Expert do Juízo apresentada em outros Autos Digitais.

No **Mov. 79.1** a parte Exequente peticionou reiterando a manifestação acostada no **Mov. 75.1**.

No **Mov. 83.1** houve o Despacho/Decisão do Douto Magistrado onde o MM. Juiz deferiu que fosse aproveitada a Avaliação do Imóvel de Matrícula sob nº **1.316** e intimou este Expert do Juízo para que apresentasse a Proposta de Honorários para a realização da Avaliação dos Imóveis de Matrículas sob nºs **6.191** e **6.193**.

No **Mov. 88.1** este Expert do Juízo peticionou informando que já havia apresentado a Proposta de Honorários para a respectiva Avaliação dos Imóveis de Matrículas sob nºs **6.191** e **6.193** cuja Proposta também já se encontrava paga e estaria Aguardando pela Intimação e Anuência das partes litigantes para que pudesse agendar a data para a realização da Perícia.

No **Mov. 94.1** a parte Exequente peticionou manifestando a sua Ciência e solicitando pela imediata realização da Perícia.

No **Mov. 103.1** este Expert do Juízo peticionou informando a Ausência de Agendamento para a realização da Perícia devido ao risco gerado pela doença da Covid-19.

No **Mov. 112.1** este Expert do Juízo peticionou informando o seu caso positivo de Covid-19 e os acontecimentos fatais em sua família ocorridos devido a doença.

No **Mov. 114.1** consta a Decisão do Douto Magistrado, onde o MM. Juiz homologou o valor dos Honorários Periciais, determinou a intimação deste Perito/Signatário para que informasse a possibilidade de início dos trabalhos e deferiu o levantamento de 50% referente aos Honorários Periciais.

No **Mov. 122.1** este Expert do Juízo peticionou agendando a data da Diligência In Loco e solicitou documentos para a parte do Executado.

No **Mov. 129.1** a parte do Executado peticionou explanando que entendia que não seria o melhor momento para a realização da Diligência In Loco, e ao final,



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

solicitou pela prorrogação da Diligência In Loco.

No **Mov. 130.1** este Expert do Juízo peticionou solicitando um posicionamento do Douto Magistrado sobre a Data da Diligência In Loco agendada devido as Manifestações apresentadas nos Autos, e para que a Diligência In Loco não se restasse frustrada.

No **Mov. 132.1** consta o Despacho proferido pelo Douto Magistrado, onde o MM. Juiz intimou a parte Exequente para que se manifestasse sobre os argumentos apresentados.

No **Mov. 133.1** consta uma Lâmina de Leilão, ao qual, consta informações de que seria realizado o Leilão de Imóveis pertencentes a parte do Executado.

No **Mov. 142.1** a parte Exequente peticionou onde se manifestou pela Manutenção do Agendamento para a realização da Perícia e informou que o Leilão informado havia sido cancelado devido ao pagamento da dívida.

No **Mov. 145.1** consta a Decisão do Douto Magistrado onde no **item 1** o MM. Juiz indeferiu o adiamento da Avaliação e no **item 2** intimou este Expert do Juízo com Urgência para que fosse realizado a Diligência In Loco.

No **Mov. 150.1** este Perito/Signatário peticionou Demonstrando Ciência quanto aos Conteúdos apresentados e Informou que realizaria as Diligências In Loco no dia agendado.

No **Mov. 153.1** este Expert do Juízo peticionou informando sobre o Êxito na realização das Diligências In Loco, ao qual, compareceu o Assistente Técnico da parte do Executado [Eng. Juliano Bittencourt Consolin] e o Gerente da Empresa JBO [Eng. Mateus C. Bertolazzi] que autorizou a entrada deste Expert do Juízo, de seu Auxiliar e do Assistente Técnico do Executado junto aos Imóveis Sub Judice, e nos acompanhou durante a Vistoria por todo o perímetro percorrido, aonde foram vistoriadas as Áreas Avaliandas Sub Judice.

No **Mov. 154.1** este Expert do Juízo peticionou solicitando pela Lavra do Ofício de Transferência de 50% do valor referente aos Honorários Periciais.

No **Mov. 158.1** consta a Certidão informando que foi procedido o cadastro do Alvará Eletrônico.

No **Mov. 159.1** consta a Lâmina de Protocolo de Envio de Alvará Eletrônico em favor deste Perito/Signatário.

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: PJJXB BQQJQ 3NP55 9GGXU

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: PJD4K PZSVQ AW2A8 EMFM3



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Por fim, este Expert do Juízo vem **INFORMAR** que após as Diligências In Loco dos Imóveis Sub Judice do caso em tela e das Diligências ao redor dos Imóveis em questão se iniciou os trabalhos internos para assim apurar o valor real de mercado dos Imóveis Sub Judice e as suas respectivas Benfeitorias, conforme as explanações e os resultados apurados, logo a seguir.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Este Expert do Juízo vem **EXPLANAR** de que as tais características do Município de Assaí/PR, aos quais, possuem as suas respectivas fontes eletrônicas e confiáveis sobre as informações relevantes do Município de Assaí/PR, porém estas características não aumentam(rão) ou diminuem(irão) o valor do Imóvel Avaliando, sendo assim, não há percentual e/ou valor a ser apurado, ou seja, estes dados adicionais é uma forma de apresentação que cada profissional usa e utiliza e um diferencial de outras Laudos Periciais de outros colegas de profissão, onde vale **FRISAR** e **REGISTRAR** de que, não influencia e não influenciou para o Cálculo de Apurações dos valores monetários da Terra Nua e das suas respectivas Benfeitorias apresentados neste Laudo Pericial.

2.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO: Assaí é um Município brasileiro, que integra a região metropolitana de Londrina, e está localizado na mesorregião do Norte Pioneiro Paranaense no estado do Paraná.

A história de Assaí tem início quando o cônsul do Japão em São Paulo, Noriyuki Akamatsu, começa a incentivar a emigração japonesa para o Paraná. Os comentários de que as terras eram altamente produtivas levaram o cônsul a enviar observadores para a região, entre eles alguns agrônomos. A constatação da fertilidade do solo pelos observadores do consulado deu origem à fundação da Cooperativa de Imigração, em 1927, presidida por Mitusada Umetani, um dos homens que percorreram toda a região.

Devido ao impulso e desenvolvimento sócio econômico a densidade geográfica e de conformidade com as normas estabelecidas na Lei Orgânica Nacional nº 311, de 2 de Março de 1938, o Governo do Estado, através do Decreto Lei nº 199 de 30 de Dezembro de 1943, criou e elevou a categoria de Município, com território desmembrado do Município de São Jerônimo da Serra, com sede onde se localiza a sua atual cidade, tendo como parte integrante do seu território os distritos de então Jataí e



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Uraí, estes mais tarde através da Lei nº 2 de 10 de Outubro de 1947 foram elevados a categoria de Município perdendo assim Assaí, três anos mais tarde, elevada a área de seu território.

O Município de Assaí, foi solenemente instalado no dia 28 de Janeiro de 1944, de acordo com as normas estabelecidas pela Lei Orgânica Estadual nº 311, de 2 de Março de 1938, conforme consta na Ata de Instalação, livro próprio da prefeitura, ato este presidido por seu prefeito nomeado pelo governador do Paraná, major José Scheleder da Polícia Militar do Paraná, o qual para elevada assistência assim se expressou: - "Na forma da Lei de acordo com o previsto eu Major Schleder, declaro instalado o Município de Assaí. Assim fique registrado na história do Paraná para o conhecimento de todo e perpétua lembrança das gerações futuras. Honras ao Brasil uno e forte indivisível. Paz ao Brasil rico e forte, glória ao Brasil desejoso do bem e do progresso, aos melhores sentimentos de solidariedade humana".

Fonte Eletrônica: <<https://pt.wikipedia.org/wiki/Assa%C3%AD>>. Acesso em 25 de Fevereiro de 2021, as 09:28hrs.

2.2. LOCALIZAÇÃO: Possui uma área de 440,346 km² representando 0,2209 % do estado, 0,0781 % da região e 0,0052 % de todo o território brasileiro. Localiza-se a uma latitude 23°22'22" sul e a uma longitude 50°50'27" oeste, estando a uma altitude de 650 metros. O ponto mais alto do município está a 720 metros de altitude.

Fonte Eletrônica: <<https://pt.wikipedia.org/wiki/Assa%C3%AD>>. Acesso em 25 de Fevereiro de 2021, as 09:32hrs.

2.3. RELEVO: O território Municipal de Assaí está inserido no Terceiro Planalto Paranaense, com altitude de 650 metros na região urbana. 70% da área do Município tem relevo ondulado, e o restante 30% apresenta-se suavemente ondulado. Nas comunidades Figueira, Paineira e Bálsamo, predomina o relevo suavemente ondulado. Altitudes que variam dos 350 a 720 metros.

Fonte Eletrônica: <<https://pt.wikipedia.org/wiki/Assa%C3%AD>>. Acesso em 25 de Fevereiro de 2021, as 09:35hrs.

2.6. CLIMA: Clima Subtropical Úmido Mesotérmico, verões quentes com tendência de concentração das chuvas (temperatura média mais alta 24 °C); invernos com geadas pouco frequentes (temperatura média mais baixa 16 °C), sem estação seca definida.



Marcos André Hereck
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

A temperatura mais baixa já registrada no município foi de - 4.7 °C, em 1975.

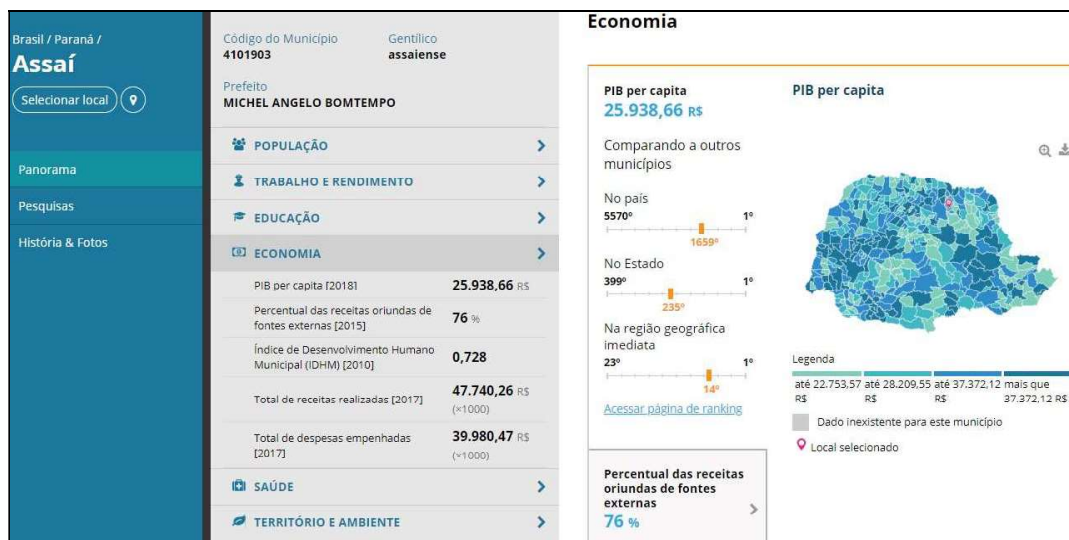
Fonte Eletrônica: <<https://pt.wikipedia.org/wiki/Assa%C3%AD>>. Acesso em 25 de Fevereiro de 2021, as 09:37hrs.

2.8. DEMOGRAFIA: População:



Fonte Eletrônica: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/assaí/panorama>>. Acesso em 25 de Fevereiro de 2021, as 11:53hrs.

2.9. ECONOMIA:



PROJUDI - Processo: 0002917-73.2013.8.16.0047 - Ref. mov. 216.1 - Assinado digitalmente por Bernadete Aparecida Veroneze
30/01/2023: JUNTADA DE CUMPRIMENTO DE DILIGÊNCIA. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000512-25.2017.8.16.0047 - Ref. mov. 174.1 - Assinado digitalmente por Marcos Andre Hereck:99348250906
19/03/2021: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo Pericial de Aval. de Imóveis Urbanos ref. aos Autos Digitais 0512-25.2017.



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Fonte Eletrônica: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/assai/panorama>>. Acesso em 25 de Fevereiro de 2021, as 11:56hrs.

2.11. TRANSPORTES: Assaí situa-se a 339 km da capital e a 46 km do aeroporto mais próximo em Londrina. Podendo ser acedida através da PR-090 e PR-442.

Assaí se situa acerca de 4 horas e 55 minutos da capital Curitiba e a cerca de 46 minutos de Londrina de carro.

O mais importante acesso rodoviário para Assaí se dá através da PR-090, existe também uma via de acesso para Uraí, denominada PR-442, em bom estado de conservação, porém, sem pavimentação asfáltica.

O Terminal Rodoviário de Assaí liga diversos municípios à cidade, sendo o ônibus o principal meio de transporte para chegada e saída de visitantes à cidade.

Fonte Eletrônica: <<https://pt.wikipedia.org/wiki/Assa%C3%AD>>. Acesso em 25 de Fevereiro de 2021, as 10:13hrs.

2.12. EDUCAÇÃO:



Fonte Eletrônica: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/assai/panorama>>. Acesso em 25 de Fevereiro de 2021, as 12:02hrs.

PROJUDI - Processo: 0002917-73.2013.8.16.0047 - Ref. mov. 216.1 - Assinado digitalmente por Bernadete Aparecida Veroneze
30/01/2023: JUNTADA DE CUMPRIMENTO DE DILIGÊNCIA. Arq: Laudo de Avaliação

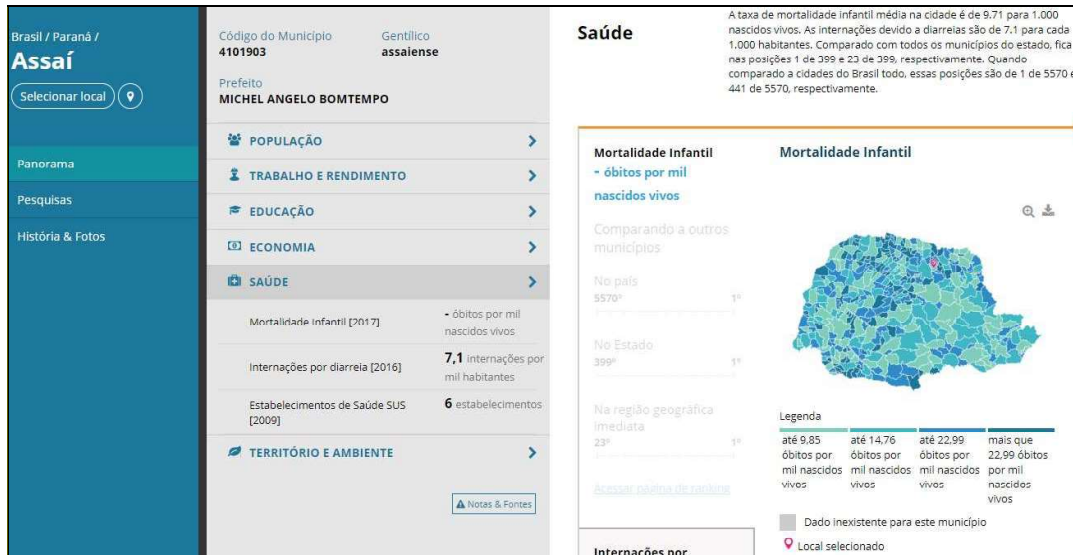
PROJUDI - Processo: 0000512-25.2017.8.16.0047 - Ref. mov. 174.1 - Assinado digitalmente por Marcos Andre Hereck:99348250906
19/03/2021: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo Pericial de Aval. de Imóveis Urbanos ref. aos Autos Digitais 0512-25.2017.



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

2.13. SAÚDE:



Fonte Eletrônica: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/assaí/panorama>>. Acesso em 25 de Fevereiro de 2021, as 12:06hrs.

3. ANEXOS:

Neste momento estão sendo juntados no conteúdo deste **Labor Pericial** em conjunto com o **PTAM**, diversos documentos relevantes para o deslinde da causa, sendo colocados nos **ANEXOS** de “I até XIII”, correlacionados no Rol, logo abaixo:

ANEXO I:	“ATA DA DILIGÊNCIA IN LOCO NA COMARCA DE ASSAÍ/PR, DATADA EM 26 DE NOVEMBRO DE 2020, REFERENTE ÀS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS SUB JUDICE”;
ANEXO II:	“CERTIDÃO ATUALIZADA [DATADA EM 25/11/2020] DO REGISTRO GERAL DE INTEIRO TEOR E DA CERTIDÃO DE ÔNUS DA MATRÍCULA SOB Nº 6.191 REFERENTE AO IMÓVEL URBANO SUB JUDICE”;
ANEXO III:	“CERTIDÃO ATUALIZADA [DATADA EM 25/11/2020] DO REGISTRO GERAL DE INTEIRO TEOR E DA CERTIDÃO DE ÔNUS DA MATRÍCULA SOB Nº 6.193 REFERENTE AO IMÓVEL URBANO SUB JUDICE”;



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

ANEXO IV:	“CÓPIA DO ENVELOPE, CONTENDO OS 03 [TRÊS] DVD'S COM AS FOTOGRAFIAS E AS FILMAGENS DOS IMÓVEIS AVALIANDO SUB JUDICE”;
ANEXO V:	“CÓPIA DE PROJETOS ESTRUTURAIS E PLANTAS REFERENTES ÀS BENFEITORIAS DO IMÓVEL SUB JUDICE, EXTRAÍDOS NA PREFEITURA DE ASSAÍ/PR NO DIA DAS DILIGÊNCIAS IN LOCO”;
ANEXO VI:	“TABELAS DOS VALORES DO CUB/PARANÁ, COM BASE DOS PREÇOS EM FEVEREIRO DE 2021 E RELAÇÃO DE PROJETOS-PADRÃO DO CUB/PR”;
ANEXO VII:	“TABELA DE DEPRECIÇÃO DE ROSS HEIDECHE E COMO APLICAR/UTILIZAR A TABELA DE ROSS HEIDECHE”;
ANEXO VIII:	“CÓPIA DOS CORREIOS ELETRÔNICOS ENCAMINHADOS PARA AS EMPRESAS, SOLICITANDO ORÇAMENTOS PARA APURAÇÃO DO VALOR DA BALANÇA RODOVIÁRIA E COM ALGUMAS DAS RESPOSTAS OBTIDAS”;
ANEXO IX:	“CÓPIA DOS CORREIOS ELETRÔNICOS ENCAMINHADOS PARA AS EMPRESAS, SOLICITANDO ORÇAMENTOS PARA AS APURAÇÕES DOS VALORES DOS CONTAINERS E COM ALGUMAS DAS RESPOSTAS OBTIDAS”;
ANEXO X:	“FOTOS CAPTADAS DOS ANÚNCIOS UTILIZADOS COMO COMPARATIVOS DE MERCADO DOS IMÓVEIS EXTRAÍDOS EM SITES DE VENDAS, PARA A APURAÇÃO DO VALOR MONETÁRIO DOS IMÓVEIS SUB JUDICE”;
ANEXO XI:	“CÓPIA DO ESPELHO DE LANÇAMENTO DO IPTU E DO RELATÓRIO DE EXTRATO DO CONTRIBUINTE REFERENTE AOS IMÓVEIS SUB JUDICE CAPTADOS NA PREFEITURA MUNICIPAL DE ASSAÍ/PR NO DIA DAS DILIGÊNCIAS IN LOCO”;
ANEXO XII:	“NORMA BRASILEIRA ABNT NBR 14653-2 – AVALIAÇÃO DE BENS PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS; RESOLUÇÃO 1066/2007 COFECI – (PUBLICADO NO D.O.U. 29/11/2007, SEÇÃO 1, PÁGS. 191/192) E O ATO NORMATIVO 001/2011”;



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

ANEXO XIII:	“CURRICULUM VITAE DESTE EXPERT DO JUÍZO; LÂMINA DE CADASTRO EFETIVADO COM ÊXITO NO CAJU; LÂMINAS DO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADOR DESTE PERITO/SIGNATÁRIO JUNTO AO CRECI/PR E AO COFECI; O CERTIFICADO DE AVALIADOR JUNTO AO CNAI SOB Nº 01595; CERTIDÃO DE PÓS GRADUAÇÃO DE AVALIAÇÃO PERICIAL DE BENS E A CERTIDÃO DE CADASTRO DO DRONE JUNTO A ANAC”.
-------------	--

4. “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)” Relacionado à Matrícula sob nº 6.191, com a área total de 30.524,99m² e com Benfeitorias:

Este **Perito/Signatário** realizou uma vistoria in loco do “Bem – Objeto da Lide” onde foi realizado 01 [Um] “**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)**”, cuja metodologia recomendada para esta Avaliação é o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”.

Logo adiante, segue os critérios do “**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)**” onde foram adotadas as Metodologias das Normas da ABNT NBR 14653-2/2011, em conjunto com a **Resolução 1.066/2007 – COFECI – (Publicado no D.O.U. 29/11/2007, Seção 1, págs. 191/192) [Vide ANEXO XII]**, onde este **Perito/Signatário** apurou o valor monetário de 01 [Um] Imóvel Urbano avaliando, tudo conforme as seguintes descrições e características do Imóvel Urbano, que estão sendo explanados, logo abaixo:

4.1. METODOLOGIA APLICADA: O PTAM foi realizado tendo como base as metodologias adotadas pelas Normas da ABNT NBR 14653-2/2011 [Vide ANEXO XII], em conjunto com a **Resolução 1.066/2007 – COFECI – (Publicado no D.O.U. 29/11/2007, Seção 1, págs. 191/192) [Vide ANEXO XII]**;

4.2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE: Diante da Impossibilidade da Avaliação pelo Douto Oficial de Justiça, O Douto Magistrado deferiu a realização da Avaliação e nomeou este Expert do Juízo para a constatação do valor atual do Imóvel Sub Judice;



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

4.3. FINALIDADE/OBJETIVO DO PTAM: Apurar o valor monetário real de mercado do Imóvel Sub Judice, com a área de **30.524,99m²** e as suas Benfeitorias pertencentes à Matrícula nº **6.191**;

4.4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de Terras sob nº 101-A e 102-A-2 da Seção Balsamo, deste município e comarca, com a área de 3,052499 Hectares, ou sejam, 30.524,99 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: “Principiando num marco de madeira, que foi cravado na margem da Faixa de Domínio PR-090, na divisa com o lote 101-A/102-A-1, segue confrontando com o lote 101-A/102-A-1 no rumo SE 48°58’36” NW com distância de 299,74 metros, até outro marco, deste ponto segue a esquerda confrontando com o lote 100-B/2 no rumo NE 12°42’ SW com distância de 218,81 metros, até um marco cravado na margem da Faixa de Domínio da PR-090, deste ponto segue a esquerda em confrontação com a Faixa de Domínio da PR-090 em linha reta com distância de 50,64 metros e em desenvolvimento de curva com distância de 224,915 metros com raio de 981,218 metros, chegando o ponto inicial deste perímetro”, de acordo com o mapa e o memorial descritivo assinados pelo agrimensor responsável Cinésio Martins da Silva – CREA 4169 – TD-Pr. – ART. 3041994264-1. **[Vide cópia do Registro Geral de Inteiro Teor da Matrícula nº 6.191, no ANEXO II];**

4.5. PROPRIETÁRIO ATUAL: Prot. nº 30.937. EM 18-05-2007. COMPRA E VENDA. Nos termos da escritura pública de compra e venda – lavrada pelo Tab. De Santa Cecília do Pavão-PR., às fls. 155 do livro nº 12, em 11-05-2007; a JUMBO TRATAMENTO TÉRMICO E INDÚSTRIA MECÂNICA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, a Av. Rio de Janeiro nº 55, inscrita no CNPJ.MF, sob nº 72.087.703/0001-00, ainda inscrição estadual nº 607.00480-33, neste ato representada por seu sócio Diretor, Marco Antonio Varella Bomtempo, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, RG. nº 7.625.183-5-PR, CIC. nº 028.412.209-23, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Salgado Filho nº 350, tornou-se proprietária do imóvel constante na referida matrícula, por compra feita a Sr. PEDRO SATOSHI OKUNO e s/m TEREZA SAEKO AKAGI OKUNO, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, ele agricultor, RG. nº 656.051-PR., CIC nº 202.780. 559-15, ela agricultora, RG. nº 8.211.025-9-PR., CIC nº 035.188.049-60, neste ato representada por seu marido, Pedro Satoshi Okuno, já qualificado, residentes e domiciliados neste município,



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Sec. Balsamo. VALOR: R\$ 50.455,00 (cinquenta mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais). ITBI nº 110/07 – isento em conformidade com o disposto no item IV do art. 3º da Lei nº 668/2001 de 29-03.2001. Apresentou: Certidão negativa de débitos ambientais nº 417607 do IAP, datada de 16-05-07; CCIR 2003/04/05 (nº 713015 005746-5 – área de 33,9 ha); Certidão negativa de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural sob nº 88C6.793B.51FE.C7D8 da Secretaria da Rec. Federal, datada de 16-05-07 (NIRF: 0.366.534-8). Certidões negativas do Distribuidor desta Comarca, datadas de 11-05-07; Certidões conjuntas negativas sob nºs 3608.549C.65E9.43D1 e 2D26.95AB.2ª65.58F2 da Procuradoria Geral da Faz. Nacional/SRF. datadas de 11-05-07. Deste: 4.312,0 VRC – R\$ 452,76. Recolhida a taxa de FUNREJUS – R\$ 424,00 (0,2% sobre o valor de R\$ 212.000,00) em data de 14-05-07 – guia nº 07025000500208872 – código da unidade – arrecadadora: 132050101. A outorgada compradora esta ciente da existência de Reserva legal devidamente Averbada sob nº 02/6.191. Obs: O referido registro foi efetuado em virtude do ofício circular nº 131/05-GC, protocolo nº 23.411 de 11-07-05, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, suspendendo integralmente o item 16.7.6.1 do Código de Normas, até ulterior deliberação. Da escritura – constou que foi emitida DOI pelo notário. Assaí, 18 de maio de 2007. **[Vide cópia do Registro Geral de Inteiro Teor da Matrícula nº 6.191, no ANEXO II];**

4.6. FORMA, DATA DO TÍTULO E DATA DE REGISTRO: Matrícula nº 6.191, Datado em 27 de Abril de 2.007 com as respectivas fichas de nºs 01, 02 e 03;

4.7. REGISTRO ANTERIOR ORIGINÁRIO: 01/3.502 deste Cartório. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 713015 005746-5 – área de 33,9 hectares. Assaí, 27 de Abril de 2007. **[Vide cópia do Registro Geral de Inteiro Teor da Matrícula nº 6.191, no ANEXO II];**

4.8. AVERBAÇÕES NA MATRÍCULA: Foram feitas as seguintes averbações constantes nos AV. 01/6.191; AV. 02/6.191; AV. 03/6.191; REG. 04/6.191; REG. 05/6.191; REG. 06/6.191; AV. 07/6.191; AV. 08/6.191; AV 09/6.191; AV. 10/6.191; AV. 11/6.191; AV. 12/6.191; REG. 13/6.191; REG. 14/6.191; AV. 15/6.191; AV. 16/6.191; REG. 17/6.191; REG. 18/6.191; REG. 19/6.191; REG. 20/6.191; AV. 21/6.191; REG. 22/6.191; AV. 23/6.191; REG. 24/6.191; REG. 25/6.191; REG. 26/6.191;



Marcos André Hereck
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

AV. 27/6.191; AV. 28/6.191 [Vide cópia do Registro Geral de Inteiro Teor da Matrícula nº 6.191, no ANEXO II];

4.9. DATA DA AVALIAÇÃO DO BEM: Diligência realizada em 26/11/2020 [Vide ATA da Diligência In Loco acostada no ANEXO I];

4.10. TOPOGRAFIA DO TERRENO: Conforme inspeção visual realizada no local a propriedade da Matrícula nº 6.191, o Terreno possui uma topografia plana, porém, conforme as suas benfeitorias foram realizados alguns nivelamentos;

4.11. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Patrimônio particular; ocupado pelo Executado e com Benfeitorias/Edificações construídas;

4.12. LOCALIZAÇÃO: Uma área de terras com 30.524,99m², dentro do perímetro urbano da cidade de Assaí/PR, localizada na PR-090 S/nº, Secção Central, com as seguintes divisas e confrontações constantes na Matrícula sob nº 6.191;

4.13. FOTOS DA VISTA GERAL DO IMÓVEL AVALIANDO:





Marcos André Hereck
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

4.14. EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS NO LOGRADOURO: O Imóvel Avaliando da Matrícula nº **6.191** é abastecido por Energia Elétrica, Poço Artesiano, Água Encanada e Rede de Esgoto e também utilizam os serviços de Telefone e Internet, além de possuir uma Central de Gás;

4.15. VISTORIA INTERNA DAS EDIFICAÇÕES CONSTANTES NO IMÓVEL AVALIANDO:

Portaria: Benfeitoria possuindo a metragem de 6,50m x 17,23m = **111,99m²**, e construída com piso porcelanato, laje, e pintura látex, Benfeitoria possui, área de portaria, 02 escritórios, sala de estar e 03 banheiros e ainda possui uma cobertura externa de PVC com a medida de 3,11m x 2,00m = **6,22m²**.

Balança Eletrônica: Balança Eletrônica para a pesagem de caminhões e cargas para até 150 Toneladas, medindo 24,80m x 3,50m.

Complexo Administrativo: Benfeitoria possuindo a metragem de **1.888,21m²** e está subdividida em 02 grandes áreas para setor administrativo, auditório, sala médica, setor de RH, Banheiros masculino e feminino com vestiário e chuveiros, cozinha/restaurante, 02 guaritas, construídas com piso de porcelanatos, laje, forro de PVC e pintura externa de grafiato, sistema de ar condicionado, e em uma área de administração possui tubulação lógica.

Caixa D'Água: Na área externa, ao lado do Almoxarifado se encontra a caixa d'água de concreto com a área de 6,51m² e com a altura de aproximadamente 20 metros, possuindo uma capacidade de volume de 130,28m³ e com Área Superficial Total de **193,98m²**.

Almoxarifado: possuindo a metragem de **532,95m²** com estrutura metálica e coberto com telhas de zinco.

Container: no Imóvel possui 04 Containers de aço que serve como escritório fixo para clientes, possuindo a metragem de 6,10m x 2,40m = **14,64m²**.

Piso de Concreto Sextavado: Nas áreas externas e de rolagem de veículos o terreno possui um piso de concreto sextavado, ao qual, possui uma área total de aproximadamente **15.702,47m²**.



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

4.16. INFORMAÇÕES CORRESPONDENTES AO IMÓVEL SUB JUDICE: Conforme Diligência In Loco realizada junto a Prefeitura de Assaí/PR em busca de demais informações para complementar este Laudo Pericial [PTAM] foram disponibilizadas as Cópias do Espelho de Lançamento do IPTU e do Relatório de Extrato do Contribuinte [Vide ANEXO XI] e as Cópias de Projetos Estruturais referente às Benfeitorias do Imóvel Sub Judice [Vide ANEXO V].

Quanto aos maquinários, peças, pontes rolantes, e demais outros itens móveis que ainda constavam no Imóvel Sub Judice, ao qual, conforme já mencionado nos Petitórios deste Expert do Juízo acostados nos **Movs: 45.1 e 122.1**, estes itens não perfazem sobre o Objeto da Perícia.

4.17. ANÁLISE MERCADOLÓGICA: O imóvel avaliando localiza-se as margens da PR-090, próximo a empresas Agrícolas e aproximadamente à 6Km do Centro da cidade de Assaí/PR.

4.18. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO DO BEM EDIFICADO: Em relação à avaliação do Bem Edificado em cifras monetárias, foram utilizados os últimos dados do CUB/PR [Custo Unitário Básico] divulgados no Mês de Fevereiro de 2021 extraídos do web site do Sinduscon Norte/PR [Vide ANEXO VI] e deduzidos os devidos percentuais de depreciação conforme a Tabela de Ross Heidecke – Depreciação Física [Vide ANEXO VII];

4.19. BENFEITORIAS: Para apurar os valores monetários das Benfeitorias do Imóvel Avaliando do caso em tela, este **Perito/Signatário** primeiramente realizou a Diligência e a Vistoria In Loco [Vide ATA da Diligência In Loco datada em 26/11/2020 acostada no ANEXO I], e através das Coletas das informações e das fotografias e das filmagens realizadas de toda a Propriedade Urbana Sub Judice e das suas respectivas Benfeitorias/Edificações: [Portaria; Balança Rodoviária (Vide Orçamentos acostados no ANEXO VIII); Complexo Administrativo; Almoxarifado; 04 Containers (Vide Orçamentos acostados no ANEXO IX), Piso de Concreto Sextavado], aos quais, estão inseridos em Mídias de DVD's [Vide cópia acostada no ANEXO IV do envelope contendo o envio dos 03 [Três] DVD's junto ao Cartório da Vara da Fazenda Pública de Assaí/PR], cujo valor das Benfeitorias/Edificações perfaz a importância monetária de **R\$ 3.944.830,49**



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

[Três milhões, novecentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e trinta reais e quarenta e nove centavos], conforme o Quadro Resumo, logo abaixo:

QUADRO RESUMO DAS BENFEITORIAS/EDIFICAÇÕES DO IMÓVEL URBANO AVALIANDO SUB JUDICE:			
ITEM	DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA/EDIFICAÇÃO:	ÁREA CONSTRUÍDA POR M²:	VALOR DA BENFEITORIA:
1	Portaria	111,99m²	R\$ 106.108,32
2	Balança Rodoviária	24,80m x 3,50m	R\$ 80.886,00
3	Complexo Administrativo	1.888,21m²	R\$ 1.740.701,91
4	Almoxarifado	532,95m²	R\$ 491.315,62
5	Container 04 [Quatro]	6,10m x 2,40m	R\$ 31.470,40
6	Caixa D'Água	6,45m² por 20m de Altura	R\$ 89.413,08
7	Piso de Concreto Sextavado	15.702,47m²	R\$ 1.404.935,16
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS/EDIFICAÇÕES DO IMÓVEL:			R\$ 3.944.830,49

Item 1) Benfeitoria possuindo a metragem de 6,50m x 17,23m = **111,99m²**, e construída com piso porcelanato, laje, e pintura látex, Benfeitoria possui, área de portaria, 02 escritórios, sala de estar e 03 banheiros e ainda possui uma cobertura externa de PVC com a medida de 3,11m x 2,00m = **6,22m²**, com vida aparente de aproximadamente **11 anos** [Conforme descrições acostadas no Item 4.15];

Idade de aparência real = 11 anos;

Estado de conservação = Regular, ou seja, o Código "C" da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO VII];

Valor atualizado pelo CUB em Fevereiro/2021, classificado como Galpão Industrial (GI) = R\$ 1.042,85 por m² [Vide ANEXO VI];

Portaria possuindo a metragem de 6,50m x 17,23m = 111,99m², e construída com piso porcelanato, laje, e pintura látex, Benfeitoria possui, área de portaria, 02 escritórios, sala de estar e 03 banheiros e ainda possui uma cobertura externa de PVC com a medida de 3,11m x 2,00m = 6,22m²;

Cálculo Monetário do Valor do 1º [Primeiro] Item, Benfeitoria [-] Depreciação: 111,99m² X R\$ 1.042,85 = R\$ 116.788,77 (-) R\$ 13.547,49 ou seja, 11,60% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 16,00% de vida



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

conforme a Coluna C (Regular), sendo que, a vida útil de Edifício de Escritórios é de 70 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 103.241,28.

Cálculo Monetário do Valor do 1-Aº [Primeiro-A] Item, Benfeitoria [-]
Depreciação: 6,22m² X R\$ 1.042,85 = R\$ 6.486,52 (-) R\$ 752,43 ou seja, 11,60% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 16,00% de vida conforme a Coluna C (Regular), sendo que, a vida útil de Edifício de Escritórios são de 70 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 5.734,09 e como se trata somente de uma cobertura externa, sem demais vedações laterais e acabamentos, perfaz em 50% do valor, apurando em R\$ 2.867,04.

Sendo assim, a somatória da Benfeitoria do Item 01 [Um] Portaria possuindo a metragem de 6,50m x 17,23m = 111,99m², e construída com piso porcelanato, laje, e pintura látex, Benfeitoria possui, área de portaria, 02 escritórios, sala de estar e 03 banheiros e ainda possui uma cobertura externa de PVC com a medida de 3,11m x 2,00m = 6,22m² assim perfaz a importância monetária de R\$ 103.241,28 + R\$ 2.867,04 = R\$ 106.108,32 [Cento e seis mil, cento e oito reais e trinta e dois centavos].

Item 2) Balança Eletrônica para a pesagem de caminhões e cargas para até 150 Toneladas, medindo 24,80m x 3,50m, com vida aparente de aproximadamente **11 anos** [Conforme descrições acostadas no Item 4.15];

Conforme os email's enviados para as 13 [Treze] empresas, solicitando orçamento para a apuração do valor da Balança Rodoviária [Vide ANEXO VIII], ao qual, somente 03 [Três] empresas responderam enviando os respectivos valores, onde o orçamento vencedor foi o de número 05 [Cinco], sendo assim, a partir desse orçamento será apurado a depreciação e o valor para a situação atual em que a Balança se encontra.

QUADRO RESUMO DOS ORÇAMENTOS SOLICITADOS PARA A RESPECTIVA APURAÇÃO DO VALOR DA BALANÇA RODOVIÁRIA:		
Nº	Orçamentos Encaminhados:	Valor:
1	Balanças Cianorte / Cianorte/PR	Não respondeu
2	Balanças Padrão / Cascavel/PR	Não respondeu
3	Balanças Ouro Verde / Maringá/PR	Respondeu informando que não poderia ajudar



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

4	Coimma Balanças Rodoviárias / Dracena/SP	R\$ 98.500,00
5	Balanças Jundiaí / São Paulo/SP	R\$ 91.500,00
6	Toledo do Brasil Industria de Balanças LTDA / São Bernardo do Campo/SP	Não respondeu
7	Dynatec Balanças / Santo André/SP	Não respondeu
8	Balanças Confiança / São Paulo/SP	Não respondeu
9	Precision Sistema de Pesagem / Tupã/SP	Não respondeu
10	Gap Pesagem / São Paulo/SP	Não respondeu
11	Balanças Rinnert / Braço do Trombudo/SC	R\$ 222.655,00
12	Linear Balanças e Serviços / Chapecó/SC	Não respondeu
13	Bextra Sistema de Pesagem / Porto Alegre/RS	Respondeu informando que não fabricam a respectiva balança
Orçamento Vencedor com menor valor:		Valor:
5	Balanças Jundiaí / São Paulo/SP	R\$ 91.500,00

Idade de aparência real = 11 anos;

Estado de conservação = Regular, ou seja, o Código “C” da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO VII];

Valor do Orçamento Vencedor = R\$ 91.500,00 [Vide ANEXO VIII];

Balança Eletrônica para a pesagem de caminhões e cargas para até 150 Toneladas, medindo 24,80m x 3,50m;

Cálculo Monetário do Valor do 2º [Terceiro] Item, Benfeitoria [-] Depreciação: R\$ 91.500,00 (-) R\$ 10.614,00 ou seja, 11,60% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 16,00% de vida conforme a Coluna C (Regular), sendo que, utilizando a vida útil de Galpões/Depósitos é de 70 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 80.886,00.

Sendo assim, a Benfeitoria do Item 03 [Três] Balança Eletrônica para a pesagem de caminhões e cargas para até 150 Toneladas, medindo 24,80m x 3,50m, assim perfaz a importância monetária de R\$ 80.886,00 [Oitenta mil, oitocentos e oitenta e seis reais].

Item 3) Complexo Administrativo, benfeitoria possuindo a metragem de **1.888,21m²** e está subdividida em 02 grandes áreas para setor administrativo, auditório, sala médica, setor de RH, Banheiros masculino e feminino com vestiário e chuveiros,



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

cozinha/restaurante, 02 guaritas, construídas com piso de porcelanatos, laje, forro de PVC e pintura externa de grafiato, sistema de ar condicionado, e em uma área de administração possui tubulação lógica, com vida aparente de aproximadamente **11 anos** [Conforme descrições acostadas no Item 4.15];

Idade de aparência real = 11 anos;

Estado de conservação = Regular, ou seja, o Código “C” da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO VII];

Valor atualizado pelo CUB em Fevereiro/2021, classificado como Galpão Industrial (GI) = R\$ 1.042,85 por m² [Vide ANEXO VI];

Complexo Administrativo, possuindo a metragem de 1.888,21m²;

Cálculo Monetário do Valor do 3º [Terceiro] Item, Benfeitoria [-] Depreciação: 1.888,21m² X R\$ 1.042,85 = R\$ 1.969.119,80 (-) R\$ 228.417,89 ou seja, 11,60% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 16,00% de vida conforme a Coluna C (Regular), sendo que, a vida útil de Edifício de Escritórios é de 70 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 1.740.701,91.

Sendo assim, a Benfeitoria do Item 03 [Três] Complexo Administrativo, possuindo a metragem de 1.888,21m² assim perfaz a importância monetária de R\$ 1.740.701,91 [Um milhão, setecentos e quarenta mil, setecentos e um reais e noventa e um centavos].

Item 4) Almojarifado, possuindo a metragem de **532,95m²** com estrutura metálica e coberto com telhas de zinco, com vida aparente de aproximadamente **11 anos** [Conforme descrições acostadas no Item 4.15];

Idade de aparência real = 11 anos;

Estado de conservação = Regular, ou seja, o Código “C” da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO VII];

Valor atualizado pelo CUB em Fevereiro/2021, classificado como Galpão Industrial (GI) = R\$ 1.042,85 por m² [Vide ANEXO VI];



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Almoxarifado, possuindo a metragem de 532,95m² com estrutura metálica e coberto com telhas de zinco;

**Cálculo Monetário do Valor do 4º [Quarto] Item, Benfeitoria [-]
Depreciação: 532,95m² X R\$ 1.042,85 = R\$ 555.786,90 (-) R\$ 64.471,28 ou seja, 11,60% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 16,00% de vida conforme a Coluna C (Regular), sendo que, a vida útil de Galpões/Depósitos é de 70 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 491.315,62.**

Sendo assim, a Benfeitoria do Item 04 [Quatro] Almoxarifado, possuindo a metragem de 532,95m² com estrutura metálica e coberto com telhas de zinco assim perfaz a importância monetária de R\$ 491.315,62 [Quatrocentos e noventa e um mil, trezentos e quinze reais e sessenta e dois centavos].

Item 5) Container: no Imóvel possui 04 Containers de aço que serve como escritório fixo para clientes, possuindo a metragem de 6,10m x 2,40m = 14,64m², com vida aparente de aproximadamente **11 anos** [Conforme descrições acostadas no Item 4.15];

Conforme os email's enviados para as 07 [Sete] empresas, solicitando orçamento para a apuração do valor dos Containers [Vide ANEXO IX], ao qual, somente 03 [Três] empresas responderam enviando os respectivos valores, onde o orçamento vencedor foi o de número 02 [Dois], sendo assim, a partir desse orçamento será apurado a depreciação e o valor para a situação atual em que os Containers se encontram.

QUADRO RESUMO DOS ORÇAMENTOS SOLICITADOS PARA A RESPECTIVA APURAÇÃO DOS VALORES DOS CONTAINERS:		
Nº	Orçamentos Encaminhados:	Valor:
1	Container Londrina / Londrina/PR	Não respondeu
2	Multi On Container / Ponta Grossa/PR	R\$ 56.600,00
3	Containers Curitiba / Curitiba/PR	Não respondeu
4	Multi Container / São José dos Pinhais/PR	Não respondeu
5	Total Storage / Piraquara/PR	Não respondeu
6	Tam Miranda Containers / Campinas/SP	R\$ 210.300,00
7	Fortrak Containers / Guarulhos/SP	R\$ 85.560,00
Orçamento Vencedor com menor valor:		Valor:
2	Multi On Container / Ponta Grossa/PR	R\$ 56.600,00



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Idade de aparência real = 11 anos;

Estado de conservação = Regular, ou seja, o Código “C” da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO VII];

Valor do Orçamento Vencedor = R\$ 56.600, ao qual, cada um dos 04 Containers equivale ao valor de R\$ 8.900 [Vide ANEXO IX];

Container: no Imóvel possui 04 Containers de aço que serve como escritório fixo para clientes, possuindo a metragem de 6,10m x 2,40m = 14,64m²;

Cálculo Monetário do Valor do 5º [Quinto] Item, Benfeitoria [-] Depreciação: R\$ 8.900,00 (-) R\$ 1.032,40 ou seja, 11,60% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 16,00% de vida conforme a Coluna C (Regular), sendo que, utilizando a vida útil de Edifícios de Escritórios que é de 70 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 7.867,60.

Sendo assim, a somatório da Benfeitoria do Item 05 [Cinco] Container: no Imóvel possui 04 Containers de aço que serve como escritório fixo para clientes, possuindo a metragem de 6,10m x 2,40m = 14,64m², assim perfaz a importância monetária de [R\$ 7.867,60 x 04] = R\$ 31.470,40 [Trinta e um mil, quatrocentos e setenta reais e quarenta centavos].

Item 6) Caixa D'Água: Na área externa, ao lado do Almoxarifado se encontra a caixa d'água de concreto com a área de 6,51m² e com a altura de aproximadamente 20 metros, possuindo uma capacidade de volume de 130,28m³ e com Área Superficial Total de **193,98m²**, com vida aparente de aproximadamente **11 anos** [Conforme descrições acostadas no Item 4.15];

Idade de aparência real = 11 anos;

Estado de conservação = Regular, ou seja, o Código “C” da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO VII];

Valor atualizado pelo CUB em Fevereiro/2021, classificado como Galpão Industrial (GI) = R\$ 1.042,85 por m² [Vide ANEXO VI];



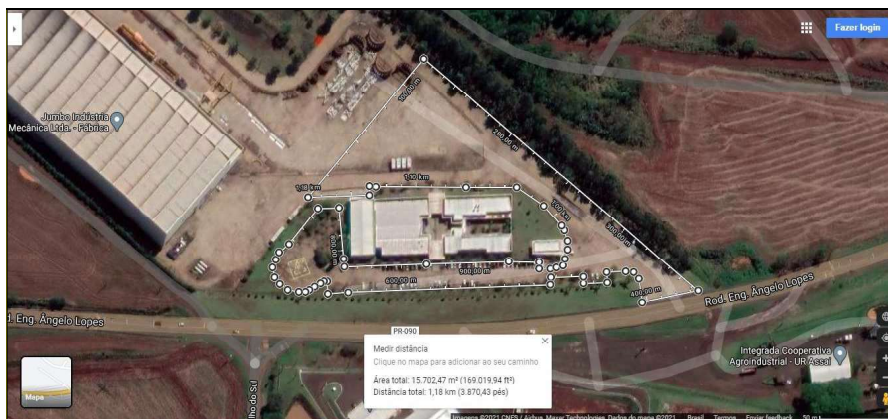
Marcos André Hereck
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Caixa D'Água: Na área externa, ao lado do Almoxarifado se encontra a caixa d'água de concreto com a área de 6,51m² e com a altura de aproximadamente 20 metros, possuindo uma capacidade de volume de 130,28m³ e com Área Superficial Total de 193,98m²;

Cálculo Monetário do Valor do 6º [Sexto] Item, Benfeitoria [-] Depreciação: 193,98m² X R\$ 1.042,85 = R\$ 202.292,04 (-) R\$ 23.465,87 ou seja, 11,60% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 16,00% de vida conforme a Coluna C (Regular), sendo que, utilizando a vida útil de Galpões/Depósitos é de 70 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 178.826,16 e como se trata de uma construção de caixa d'água, onde não possui os demais acabamentos e estruturas de cobertura e vedações, perfaz em 50% do valor, apurando em R\$ 89.413,08.

Sendo assim, a Benfeitoria do Item 06 [Seis] Caixa D'Água, ao lado do Almoxarifado se encontra a caixa d'água de concreto com a área de 6,51m² e com a altura de aproximadamente 20 metros, possuindo uma capacidade de volume de 130,28m³ e com Área Superficial Total de 193,98m² assim perfaz a importância monetária de R\$ 89.413,08 [Oitenta e nove mil, quatrocentos e treze reais e oito centavos].

Item 7) Piso de Concreto Sextavado: Nas áreas externas e de rolagem de veículos o terreno possui um piso de concreto sextavado, ao qual, possui uma área total de aproximadamente **15.702,47m²**, com vida aparente de aproximadamente **11 anos** [Conforme descrições acostadas no Item 4.15];





Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Idade de aparência real = 11 anos;

Estado de conservação = Regular, ou seja, o Código “C” da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO VII];

Piso de Concreto Sextavado: Nas áreas externas e de rolagem de veículos o terreno possui um piso de concreto sextavado, ao qual, possui uma área total de aproximadamente 15.702,47m².

Cálculo Monetário do Valor do 7º [Sétimo] Item, Benfeitoria [-] Depreciação: 15.702,47m² X R\$ 104,28 [10% do CUB - R\$ 1.042,85] = R\$ 1.637.453,57 (-) R\$ 232.518,41 ou seja, 14,20% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 20,00% de vida conforme a Coluna C (Regular), sendo que, utilizando a vida útil de Garagens que é de 60 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 1.404.935,16.

Sendo assim, a somatório da Benfeitoria do Item 07 [Sete] Piso de Concreto Sextavado possuindo uma área total de aproximadamente 15.702,47m², assim perfaz a importância monetária de R\$ 1.404.935,16 [Um milhão, quatrocentos e quatro mil, novecentos e trinta e cinco reais e dezesseis centavos].

4.20. COLETA DE DADOS COMPARATIVOS DE MERCADO COM APURAÇÃO DO VALOR DA ÁREA DO TERRENO POR METRO QUADRADO:

A metodologia que é mais usada e adequada para o caso em tela, ou seja, são através das coletas de amostras de dados comparativos de mercado com os imóveis circunvizinhos e próximos com o imóvel avaliando, sendo assim, este Expert/Signatário diligenciou nas áreas circunvizinhas onde foram constatados de que há algumas ofertas de imóveis à venda para terceiros interessados tanto vivencialmente, como em anúncios pela internet, na Cidade de Assaí/PR, conforme Tabela Descritiva para apurar o valor da área do terreno por metro quadrado [Terra Nua], logo abaixo:



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

QUADRO DEMONSTRATIVO DE TERRENOS COMPARATIVOS PARA O IMÓVEL AVALIANDO SUB JUDICE [VIDE ANEXO X]:				
Anúncio	Contato	Valor	Metragem	Média
1	JR Corretores (43) 3354-5481	R\$ 140.000,00	400,00	R\$ 350,00
2	A Garcia Imóveis (43) 3262-1503	R\$ 280.000,00	525,00	R\$ 533,33
3	A Garcia Imóveis (43) 3262-1503	R\$ 60.000,00	355,36	R\$ 168,84
4	A Garcia Imóveis (43) 3262-1503	R\$ 55.000,00	203,00	R\$ 270,94
5	A Garcia Imóveis (43) 3262-1503	R\$ 80.000,00	300,00	R\$ 266,67
6	Imobiliária Inglaterra (43) 3341-3010	R\$ 230.000,00	1.029,00	R\$ 223,52
7	Imobiliária Inglaterra (43) 3341-3010	R\$ 300.000,00	1.354,00	R\$ 221,57
8	Priscyla Gehring - Corretora (41) 9.9707-0008	R\$ 41.478,00	281,52	R\$ 147,34
9	Marcelo (43) 9.9959-0565	R\$ 70.000,00	230,00	R\$ 304,35
10	José (43) 9.0677-2501	R\$ 70.000,00	420,00	R\$ 166,67
11	Silvio (43) 9.8416-0001	R\$ 80.000,00	200,00	R\$ 400,00
12	Jader (43) 9.8413-7956	R\$ 58.000,00	170,00	R\$ 341,18
SOMATÓRIA DOS VALORES POR M² [R\$ 3.394,39] DIVIDIDO PELAS 12 [DOZE] AMOSTRAS, APURANDO A MÉDIA EM:				R\$ 282,87

Desta forma, o valor monetário do imóvel de área urbana na região de Assaí/PR, onde o valor da Terra Nua conforme os comparativos demonstrados na Tabela acima perfazem a média de **R\$ 282,87 [Duzentos e oitenta e dois reais e oitenta e sete centavos]** por metro quadrado, e conforme o Quadro Resumo, logo abaixo:

APURAÇÃO DO VALOR POR METRO QUADRADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL AVALIANDO SUB JUDICE REFERENTE À MATRÍCULA Nº 6.191:		
ÁREA DO IMÓVEL SUB JUDICE	VALOR POR METRO QUADRADO	VALOR DA TERRA NUA
30.524,99m² [100,00%] (Área Total):	R\$ 282,87	R\$ 8.634.603,92

Deste modo, o valor monetário da Área do Imóvel Sub Judice perfaz **R\$ 282,87** por metro quadrado, cujo valor apurado pela Perícia na razão de, **30.524,99m² [Área do Imóvel]** é de **R\$ 8.634.603,92 [Oito milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, seiscentos e três reais e noventa e dois centavos]**, conforme as descrições expostas no Quadro Resumo, logo abaixo:



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

APURAÇÃO DO VALOR POR METRO QUADRADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL AVALIANDO SUB JUDICE E DA BENFEITORIA [JÁ DEPRECIADAS] REFERENTE À MATRÍCULA Nº 6.191:				
30.524,99m² [TOTAL DO IMÓVEL URBANO]	VALOR POR METRO QUADRADO	R\$ DA TERRA NUA	R\$ DA BENFEITORIA	VALOR TOTAL
30.524,99m² [100,00%] (Área Total, Sem Benfeitoria):	R\$ 282,87	R\$ 8.634.603,92		
Benfeitorias com os valores apurados, ora já depreciados:			R\$ 3.944.830,49	
Valor total 30.524,99m² [100,00%] (Área Penhorada [+] Benfeitorias):		R\$ 8.634.603,92	R\$ 3.944.830,49	R\$ 12.579.434,41

LEGENDA: COR AMARELA (ÁREA DA TERRA NUA SEM BENFEITORIA);
LEGENDA: COR AZUL (BENFEITORIAS COM OS VALORES APURADOS JÁ DEPRECIADOS);
LEGENDA: COR VERDE (ÁREA DA TERRA NUA [+] VALOR DAS BENFEITORIAS).

4.21. CONSIDERAÇÕES FINAIS: Assim, conforme os expostos supracitados dos itens de números “4.1 até 4.20”, este Expert do Juízo vem **INFORMAR** que o valor monetário da Área do Imóvel Sub Judice perfaz **R\$ 282,87** por metro quadrado, cujo valor apurado pela Perícia na razão de **100,00%**, ou seja, **30.524,99m²** é de **R\$ 8.634.603,92** [Oito milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, seiscentos e três reais e noventa e dois centavos] conforme o Quadro Resumo Demonstrativo, logo abaixo:

APURAÇÃO DO VALOR POR METRO QUADRADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL AVALIANDO SUB JUDICE REFERENTE À MATRÍCULA Nº 6.191:		
ÁREA DO IMÓVEL SUB JUDICE	VALOR POR METRO QUADRADO	VALOR DA TERRA NUA
30.524,99m² [100,00%] (Área Total):	R\$ 282,87	R\$ 8.634.603,92

E conforme as explanações supramencionadas, onde este Expert do Juízo vem **APRESENTAR**, o valor total da Avaliação do Bem da Matrícula nº 6.191 de forma separada, ou seja, na razão de “**100,00% Sem Benfeitoria**”, no valor apurado de **R\$ 8.634.603,92** onde os valores das Benfeitorias foram apurados em **R\$ 3.944.830,49** assim a razão de “**100,00% Com Benfeitoria**”, no valor apurado de **R\$ 12.579.434,41** sendo assim, para que ambas as partes litigantes fiquem cientes desta divisão de apresentação e que o Douto Magistrado tenha norteammento para a homologação do valor da Avaliação pormenorizada, referente ao Imóvel Urbano do caso em tela, conforme o Quadro Resumo, logo abaixo:



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

APURAÇÃO DO VALOR POR METRO QUADRADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL AVALIANDO SUB JUDICE E DA BENFEITORIA [JÁ DEPRECIADAS] REFERENTE À MATRÍCULA Nº 6.191:				
30.524,99m² [TOTAL DO IMÓVEL URBANO]	VALOR POR METRO QUADRADO	R\$ DA TERRA NUA	R\$ DA BENFEITORIA	VALOR TOTAL
30.524,99m² [100,00%] (Área Total, Sem Benfeitoria):	R\$ 282,87	R\$ 8.634.603,92		
Benfeitorias com os valores apurados, ora já depreciados:			R\$ 3.944.830,49	
Valor total 30.524,99m² [100,00%] (Área Penhorada [+] Benfeitorias):		R\$ 8.634.603,92	R\$ 3.944.830,49	R\$ 12.579.434,41

LEGENDA: COR AMARELA (ÁREA DA TERRA NUA SEM BENFEITORIA);
LEGENDA: COR AZUL (BENFEITORIAS COM OS VALORES APURADOS JÁ DEPRECIADOS);
LEGENDA: COR VERDE (ÁREA DA TERRA NUA [+] VALOR DAS BENFEITORIAS).

Por derradeiro, este Expert do Juízo vem **INFORMAR** e **REGISTRAR** tanto para o Douto Magistrado como para ambas as partes envolvidas, que não foram apurados os valores dos custos de elaborações de plantas, croquis, memoriais descritivos, taxas e demais despesas para as respectivas averbações e os custos destas regularizações perante as Benfeitorias/Edificações [Vide conteúdos explanados no **Tópico 4.19** deste Labor Pericial] junto à referida Matrícula sob nº **6.191**, pois não fazem parte do Objeto da Perícia.

5. “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)” Relacionado à Matrícula sob nº 6.193, com a área total de 97.734,98m² e com Benfeitorias:

Este **Perito/Signatário** realizou uma vistoria in loco do “Bem – Objeto da Lide” onde foi realizado **01 [Um] “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)”**, cuja metodologia recomendada para esta Avaliação é o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”.

Logo adiante, segue os critérios do “**Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)**” onde foram adotadas as Metodologias das Normas da ABNT NBR 14653-2/2011, em conjunto com a **Resolução 1.066/2007 – COFECI – (Publicado no D.O.U. 29/11/2007, Seção 1, págs. 191/192) [Vide ANEXO XII]**, onde este **Perito/Signatário** apurou o valor monetário de 01 [Um] Imóvel Urbano avaliando, tudo conforme as seguintes descrições e características do Imóvel Urbano, que estão sendo explanados, logo abaixo:



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

5.1. METODOLOGIA APLICADA: O PTAM foi realizado tendo como base as metodologias adotadas pelas Normas da ABNT NBR 14653-2/2011 [Vide ANEXO XII], em conjunto com a **Resolução 1.066/2007 – COFECI – (Publicado no D.O.U. 29/11/2007, Seção 1, págs. 191/192) [Vide ANEXO XII];**

5.2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE: Diante da Impossibilidade da Avaliação pelo Douto Oficial de Justiça, o Douto Magistrado deferiu a realização da Avaliação e nomeou este Expert do Juízo para a constatação do valor atual do Imóvel Sub Judice;

5.3. FINALIDADE/OBJETIVO DO PTAM: Apurar o valor monetário real de mercado do Imóvel Sub Judice, com a área de **97.734,98m²** e as suas Benfeitorias pertencentes à Matrícula nº **6.193**;

5.4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de terras sob nº 100-B-2 da Seção Central, deste município e comarca, com a área de 9,773498 hectares ou sejam 97.734,98 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: “Princípio num marco de madeira, que foi cravado na margem da Faixa de Domínio da PR-090 da divisa com o lote 101-A/102-A-2, segue confrontando com o lote 101-A/102-A-2 no rumo SW 12º42’ NE com distância de 218,81 metros, até outro marco, deste ponto segue a esquerda confrontando com o lote 100-B-1 no rumo SE 48º58’36” NW com distância de 409,77 metros, até outro marco, deste ponto segue a esquerda confrontando com o lote 99 no rumo NE 17º42’ SW com distância de 256,10 metros, até outro marco, deste ponto segue a esquerda confrontando com o lote 100-B-3 no rumo NW 48º58’36” SE com distância de 359,24 metros, até um marco cravado na margem da Faixa de Domínio da PR-090, deste ponto segue a esquerda em confrontação com a Faixa de Domínio da PR-090 em linha reta com distância de 67,93 metros, chegando o ponto inicial deste perímetro”, de acordo com o mapa e o memorial descritivo assinados pelo agrimensor responsável Cinésio Martins da Silva – CREA 4169 – TD-Pr – ART. 3041994264-1. [Vide cópia do Registro Geral de Inteiro Teor da Matrícula nº 6.193, no ANEXO III];

5.5. PROPRIETÁRIO ATUAL: Prot. nº 30.937. EM 18-05-2007. COMPRA E VENDA. Nos termos da escritura pública de compra e venda – lavrada pelo Tab. De Santa Cecília do Pavão-PR., às fls. 155 do livro nº 12, em 11-05-2007; a JUMBO TRATAMENTO



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

TÉRMICO E INDÚSTRIA MECÂNICA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, a Av. Rio de Janeiro nº 55, inscrita no CNPJ/MF, sob nº 72.087.703/0001-00, ainda inscrição estadual nº 607.00480-33, neste ato representada por seu sócio Diretor, Marco Antonio Varella Bomtempo, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, RG. nº 7.625.183-5-PR, CIC. nº 028.412.209-23, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Salgado Filho nº 350, tornou-se proprietária do imóvel constante na referida matrícula, por compra feita a Sr. OSWALDO MASSAKATSU OMI e s/m SHIZUE TAMEKUNI OMI, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, ele agricultor, RG. sob nº 752.022-Pr., CIC. nº 349.729.439-04, ela agricultora. RG. nº 799.739-6-Pr, CIC. nº 015.819.289-39, residentes e domiciliados neste município, na Sec. Balsamo. VALOR: 161.545,00 (cento e sessenta e um mil, quinhentos e quarenta e cinco reais). ITBI nº 109/2007 – isento em conformidade com o disposto no item IV do art. 3º da Lei nº 668/2001 de 29-03.2001. Apresentou: Certidão negativa de débitos ambientais nº 417609 do IAP, datada de 16-05-07; CCIR 2003/04/05 (nº 713015 010740-3 – área de 20,4); Certidão negativa de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural sob nº 4751.3EEC.65D4.B074 da Secretaria da Rec. Federal, datada de 16-05-07 (NIRF: 0.393.004-1). Certidões negativas do Distribuidor desta Comarca, datadas de 11-05-07; Certidões conjuntas negativas sob nºs 99C1.8450.7B96.18E8 e AEA5.21E6.2D06.C5D1 da Procuradoria Geral da Faz. Nacional/SRF. datadas de 11-05-07. Deste: 4.312,0 VRC – R\$ 452,76. A outorgada compradora esta ciente da existência de Reserva legal devidamente Averbada sob nº 02/6.193. O referido registro foi efetuado em virtude do ofício circular nº 131/05-GC, protocolo nº 23.411 de 11-07-05, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, suspendendo integralmente o item 16.7.6.1 do Código de Normas, até ulterior deliberação. Da escritura constou que foi emitida DOI pelo notário. Assaí, 18 de maio de 2007. **[Vide cópia do Registro Geral de Inteiro Teor da Matrícula nº 6.193, no ANEXO III];**

5.6. FORMA, DATA DO TÍTULO E DATA DE REGISTRO: Matrícula nº 6.193, Datado em 30 de Abril de 2.007 com as respectivas fichas de nºs 01, 02 e 03;

5.7. REGISTRO ANTERIOR ORIGINÁRIO: 03/3.649 deste Cartório. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 713015 010740-3 – área de 20,4 hectares. Assaí, 30 de Abril de 2.007. **[Vide cópia do Registro Geral de Inteiro Teor da Matrícula nº 6.193, no ANEXO III];**



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

5.8. AVERBAÇÕES NA MATRÍCULA: Foram feitas as seguintes averbações constantes nos AV. 01/6.193; AV. 02/6.193; AV. 03/6.193; REG. 04/6.193; REG. 05/6.193; REG. 06/6.193; AV. 07/6.193; AV. 08/6.193; AV. 09/6.193; AV. 10/6.193; AV. 11/6.193; AV. 12/6.193; REG. 13/6.193; REG. 14/6.193; AV. 15/6.193; AV. 16/6.193; REG. 17/6.193; REG. 18/6.193; REG. 19/6.193; REG. 20/6.193; AV. 21/6.193; REG. 22/6.193; AV. 23/6.193; REG. 24/6.193; REG. 25/6.193; REG. 26/6.193; AV. 27/6.193; AV. 6.193 [Vide cópia do Registro Geral de Inteiro Teor da Matrícula nº 6.193, no ANEXO III];

5.9. DATA DA AVALIAÇÃO DO BEM: Diligência realizada em 26/11/2020 [Vide ATA da Diligência In Loco acostada no ANEXO I];

5.10. TOPOGRAFIA DO TERRENO: Conforme inspeção visual realizada no local a propriedade da Matrícula nº 6.193, o Terreno possui uma topografia plana, porém, conforme as suas benfeitorias foram realizados alguns nivelamentos;

5.11. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO: Patrimônio particular; ocupado pelo Executado e com Benfeitorias/Edificações construídas;

5.12. LOCALIZAÇÃO: Uma área de terras com 97.734,98m², dentro do perímetro urbano da cidade de Assaí/PR, localizada na PR-090 S/nº, Secção Central, com as seguintes divisas e confrontações constantes na Matrícula sob nº 6.193;

5.13. FOTOS DA VISTA GERAL DO IMÓVEL URBANO AVALIANDO:



PROJUDI - Processo: 0002917-73.2013.8.16.0047 - Ref. mov. 216.1 - Assinado digitalmente por Bernadete Aparecida Veroneze
30/01/2023: JUNTADA DE CUMPRIMENTO DE DILIGÊNCIA. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000512-25.2017.8.16.0047 - Ref. mov. 174.1 - Assinado digitalmente por Marcos Andre Hereck:99348250906
19/03/2021: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo Pericial de Aval. de Imóveis Urbanos ref. aos Autos Digitais 0512-25.2017.



Marcos André Hereck
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL



5.14. EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS NO LOGRADOURO: O Imóvel Avaliado da Matrícula nº **6.193** é abastecido por Energia Elétrica, Poço Artesiano, Água Encanada e Rede de Esgoto e também utilizam os serviços de Telefone e Internet, além de possuir uma Central de Gás;

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: PJJXB BQQJQ 3NF55 9GGXU

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: PJD4K PZSVQ AW2A8 EMFM3



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

5.15. VISTORIA INTERNA DAS EDIFICAÇÕES CONSTANTES NO IMÓVEL AVALIANDO:

Barracão: Barracão com estrutura industrial, pisos de alta resistência com 18 cm e 21 cm de altura, possui 08 [Oito] Pontes Rolantes que aguentam até 75 Toneladas [Vide Fotos acostadas no DVD encaminhado para a Vara da Fazenda Pública, conforme acostado no **ANEXO IV**], Barracão possuindo a metragem total de **15.715,29m²** com um pé direito de 18,55 metros, possui duas entradas com portas de 10,00m x 15,00m, construído com parte em alvenaria e o restante da vedação com telhas de alumínio, e coberto com telhas de alumínio.

Cobertura Externa atrás do Barracão: Benfeitoria possuindo a metragem de **990,00m²**, destinada a pintura das peças fabricadas na empresa, estrutura metálica e coberto com telhas de zinco, possuindo um pé direito de 8,45 metros.

Cobertura de Estacionamento: possuindo a metragem de 14,77m x 6,10m = **90,10m²** com estrutura metálica e coberta com telhas de zinco e possuindo um Depósito de Alvenaria/Blocos de Cimento com a metragem de 6,10m x 3,40m = **20,74m²**.

Container: no Imóvel possui 02 Containers de aço que serve como depósito de materiais, cada um possuindo a metragem de 12,20m x 2,40m = **29,28m²**.

Casa: na área dos fundos do Imóvel possui uma Casa de Alvenaria, com pisos cerâmicos e coberto com telhas de barro, possuindo a metragem de **54,78m²**.

Salão de Festa com Banheiros: O Salão de Festas possui uma área total de **53,44m²** e é subdividido em Área de Churrasqueira, Cozinha, Depósito e 02 [Dois] Banheiros, tudo em alvenaria e com piso cerâmico, coberto com telhas de fibrocimento.

Vestiário: Vestiário possuindo a área total de **41,60m²**, dividido em dois lados iguais, com piso cerâmico e possuindo laje, internamente possui boxes de banho e área para troca de roupas.

Piso de Concreto Sextavado: Nas áreas externas e de rolagem de veículos o terreno possui um piso de concreto sextavado, ao qual, possui uma área total de aproximadamente **39.224,27m²**.

5.16. INFORMAÇÕES CORRESPONDENTES AO IMÓVEL SUB JUDICE: Conforme Diligência In Loco realizada junto a Prefeitura de Assaí/PR em busca de demais informações para complementar este Laudo Pericial [PTAM] foram disponibilizadas as



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Cópias do Espelho de Lançamento do IPTU e do Relatório de Extrato do Contribuinte [Vide ANEXO XI] e as Cópias de Projetos Estruturais referente às Benfeitorias do Imóvel Sub Judice [Vide ANEXO VI].

Quanto aos maquinários, peças, pontes rolantes, e demais outros itens móveis que ainda constavam no Imóvel Sub Judice, ao qual, conforme já mencionado nos Petitórios deste Expert do Juízo acostados nos **Movs: 45.1 e 122.1**, estes itens não perfazem sobre o Objeto da Perícia.

5.17. ANÁLISE MERCADOLÓGICA: O imóvel avaliando localiza-se as margens da PR-090, próximo a empresas Agrícolas e aproximadamente à 6Km do Centro da cidade de Assaí/PR.

5.18. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO DO BEM EDIFICADO: Em relação à avaliação do Bem Edificado em cifras monetárias, foram utilizados os últimos dados do CUB/PR [Custo Unitário Básico] divulgados no Mês de Janeiro de 2021 extraídos do web site do SINDUSCON/PR [Vide ANEXO VI] e deduzidos os devidos percentuais de depreciação conforme a Tabela de Ross Heidecke – Depreciação Física [Vide ANEXO VII];

5.19. BENFEITORIAS: Para apurar os valores monetários das Benfeitorias do Imóvel Avaliando do caso em tela, este **Perito/Signatário** primeiramente realizou a Diligência e a Vistoria In Loco [Vide ATA da Diligência In Loco datada em 26/11/2020 acostada no ANEXO I], e através das Coletas das informações e das fotografias e das filmagens realizadas de toda a Propriedade Urbana Sub Judice e das suas respectivas Benfeitorias/Edificações: [Barracão; Cobertura Externa atrás do Barracão; Cobertura de Estacionamento; 02 Containers (Vide Orçamentos acostados no ANEXO IX); Casa; Salão de Festas com Banheiros, Vestiário e Piso de Concreto Sextavado], aos quais, estão inseridos em Mídias de DVD's [Vide cópia acostada no ANEXO IV do envelope contendo o envio dos 03 [Três] DVD's junto ao Cartório da Vara da Fazenda Pública de Assaí/PR], cujo valor das Benfeitorias/Edificações perfaz a importância monetária de **R\$ 20.242.704,63 [Vinte milhões, duzentos e quarenta e dois mil, setecentos e quatro reais e sessenta e três centavos]**, conforme o Quadro Resumo, logo abaixo:



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

QUADRO RESUMO DAS BENFEITORIAS/EDIFICAÇÕES DO IMÓVEL URBANO AVALIANDO SUB JUDICE:			
ITEM	DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA/EDIFICAÇÃO:	ÁREA CONSTRUÍDA POR M²:	VALOR DA BENFEITORIA:
1	Barracão	15.715,29m²	R\$ 16.028.138,99
2	Cobertura atrás Barracão	990,00m²	R\$ 442.908,82
3	Cobertura Estacionamento	110,84m²	R\$ 50.221,86
4	Container	12,20m x 2,40m	R\$ 18.564,00
5	Casa	54,78m²	R\$ 70.710,03
6	Salão de Festas	53,44m²	R\$ 68.980,35
7	Vestiário	41,60m²	R\$ 53.697,28
8	Piso de Concreto Sextavado	39.224,27m²	R\$ 3.509.483,30
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS/EDIFICAÇÕES DO IMÓVEL:			R\$ 20.242.704,63

Item 1) Barracão: Barracão com estrutura industrial, pisos de alta resistência com 18 cm e 21 cm de altura, possui 08 [Oito] Pontes Rolantes que aguentam até 75 Toneladas, Barracão possuindo a metragem total de **15.715,29m²** com um pé direito de 18,55 metros, possui duas entradas com portas de 10,00m x 15,00m, construído com parte em alvenaria e o restante da vedação com telhas de alumínio, e coberto com telhas de alumínio [Conforme descrições acostadas no **Item 5.15**], com vida aparente de aproximadamente **13 anos**;

Idade de aparência real = 13 anos;

Estado de conservação = Regular, ou seja, o Código “C” da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO VII];

Valor atualizado pelo CUB em Fevereiro/2021, classificado como Galpão Industrial (GI) = R\$ 1.042,85 por m² [Vide ANEXO VI];

Barracão com estrutura industrial possuindo a metragem total de 15.715,29m² com um pé direito de 18,55 metros, possui duas entradas com portas de 10,00m x 15,00m, construído com parte em alvenaria e o restante da vedação com telhas de alumínio, e coberto com telhas de alumínio;

**Cálculo Monetário do Valor do 1º [Primeiro] Item, Benfeitoria [-]
Depreciação: 15.715,29m² X R\$ 1.042,85 = R\$ 16.388.690,18 (-) R\$ 3.031.907,68 ou**



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

seja, 18,50% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 26,00% de vida conforme a Coluna C (Regular), sendo que, a vida útil de Fábricas é de 50 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 13.356.782,50.

E considerando o percentual de 20% Adicional ao Cálculo do Barracão referente ao Piso de Concreto Usinado [Acabamento do Piso Bruto] de aproximadamente 20 centímetros de espessura com malha de ferro resistente para suportar tráfego de veículos pesados e os pesos de máquinas e peças industriais conforme os itens que eram produzidos pela Empresa Sub Judice e com as suas respectivas mãos-de-obra para o acompanhamento da aplicação do concreto e o nivelamento do Piso e instalações de encanamento de gases.

Cálculo Monetário do Valor Referente ao Piso e Encanamentos, Benfeitoria [-] Depreciação: 15.715,29m² X R\$ 208,57 [20% do CUB] = R\$ 3.277,738,03 (-) R\$ 606.381,54 ou seja, 18,50% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 26,00% de vida conforme a Coluna C (Regular), sendo que, a vida útil de Fábricas é de 50 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 2.671.356,49.

Sendo assim, a somatória da Benfeitoria do Barracão e do Piso de Concreto Usinado com a medida de 15.715,29m², sendo Barracão [R\$ 13.356.782,50] + Piso [R\$ 2.671.356,49], perfazendo a importância monetária de R\$ 16.028.138,99 [Dezesseis milhões, vinte e oito mil, cento e trinta e oito reais e noventa e nove centavos].

Item 2) Cobertura Externa atrás do Barracão: Benfeitoria possuindo a metragem de 990,00m², destinada a pintura das peças fabricadas na empresa, estrutura metálica e coberto com telhas de zinco, possuindo um pé direito de 8,45 metros [Conforme descrições acostadas no **Item 5.15**], com vida aparente de aproximadamente **10 anos**;

Idade de aparência real = 10 anos;

Estado de conservação = Regular, ou seja, o Código "C" da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO VII];

Valor atualizado pelo CUB em Fevereiro/2021, classificado como Galpão Industrial (GI) = R\$ 1.042,85 por m² [Vide ANEXO VI];



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Cobertura Externa atrás do Barracão: Benfeitoria possuindo a metragem de 990,00m², destinada a pintura das peças fabricadas na empresa, estrutura metálica e coberto com telhas de zinco, possuindo um pé direito de 8,45 metros;

Cálculo Monetário do Valor do 2º [Segundo] Item, Benfeitoria [-] Depreciação: 990,00m² X R\$ 1.042,85 = R\$ 1.032.421,50 (-) R\$ 146.603,85 ou seja, 14,20% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 20,00% de vida conforme a Coluna C (Regular), sendo que, a vida útil de Fábricas é de 50 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 885.817,65 e como se trata somente de uma cobertura externa, sem todas as vedações laterais e acabamentos, sendo com a lateral aberta , perfaz em 50% do valor, apurando em R\$ 442.908,82.

Sendo assim, a somatória da Benfeitoria do Item 02 [Dois] Cobertura Externa atrás do Barracão, possuindo a metragem 990,00m² assim perfaz a importância monetária de R\$ 442.908,82 [Quatrocentos e quarenta e dois mil, novecentos e oito reais e oitenta e dois centavos].

Item 3) Cobertura de Estacionamento: possuindo a metragem de 14,77m x 6,10m = 90,10m² com estrutura metálica e coberta com telhas de zinco e possuindo um Depósito de Alvenaria/Blocos de Cimento com a metragem de 6,10m x 3,40m = 20,74m² [Conforme descrições acostadas no **Item 5.15**], com vida aparente de aproximadamente 10 anos;

Idade de aparência real = 10 anos;

Estado de conservação = Reparos Simples, ou seja, o Código “E” da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO VII];

Valor atualizado pelo CUB em Fevereiro/2021, classificado como Galpão Industrial (GI) = R\$ 1.042,85 por m² [Vide ANEXO VI];

Cobertura de Estacionamento: possuindo a metragem de 14,77m x 6,10m = 90,10m² com estrutura metálica e coberta com telhas de zinco e possuindo um Depósito de Alvenaria/Blocos de Cimento com a metragem de 6,10m x 3,40m = 20,74m²;



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Cálculo Monetário do Valor do 3º [Terceiro] Item, Benfeitoria [-]
Depreciação: 90,10m² X R\$ 1.042,85 = R\$ 93.960,78 (-) R\$ 25.181,49 ou seja, 26,80%
[Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 18,00% de vida conforme a Coluna E (Reparos Simples), sendo que, a vida útil de Garagens é de 60 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 68.779,29 e como se trata somente de uma cobertura externa, sem demais vedações laterais e acabamentos, perfaz em 50% do valor, apurando em R\$ 34.389,64.

Cálculo Monetário do Valor do 3º-A [Terceiro-A] Item, Benfeitoria [-]
Depreciação: 20,74m² X R\$ 1.042,85 = R\$ 21.628,71 (-) R\$ 5.796,49 ou seja, 26,80%
[Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 18,00% de vida conforme a Coluna E (Reparos Simples), sendo que, a vida útil de Garagens é de 60 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 15.832,22.

Sendo assim, a somatória da Benfeitoria do Item 03 [Três] Cobertura de Estacionamento, perfaz a importância monetária de R\$ 34.389,64 + R\$ 15.832,22 = R\$ 50.221,86 [Cinquenta mil, duzentos e vinte e um reais e oitenta e seis centavos].

Item 4) Container: no Imóvel possui **02 Containers** de aço que serve como depósito de materiais, cada um possuindo a metragem de 12,20m x 2,40m = **29,28m²**.

Conforme os email's enviados para as 07 [Sete] empresas, solicitando orçamento para a apuração do valor dos Containers [Vide ANEXO IX], ao qual, somente 03 [Três] empresas responderam enviando os respectivos valores, onde o orçamento vencedor foi o de número 02 [Dois], sendo assim, a partir desse orçamento será apurado a depreciação e o valor para a situação atual em que os Containers se encontram.

QUADRO RESUMO DOS ORÇAMENTOS SOLICITADOS PARA A RESPECTIVA APURAÇÃO DOS VALORES DOS CONTAINERS:		
Nº	Orçamentos Encaminhados:	Valor:
1	Container Londrina / Londrina/PR	Não respondeu
2	Multi On Container / Ponta Grossa/PR	R\$ 56.600,00
3	Containers Curitiba / Curitiba/PR	Não respondeu
4	Multi Container / São José dos Pinhais/PR	Não respondeu
5	Total Storage / Piraquara/PR	Não respondeu



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

6	Tam Miranda Containers / Campinas/SP	R\$ 210.300,00
7	Fortrak Containers / Guarulhos/SP	R\$ 85.560,00
Orçamento Vencedor com menor valor:		Valor:
2	Multi On Container / Ponta Grossa/PR	R\$ 56.600,00

Idade de aparência real = 11 anos;

Estado de conservação = Regular, ou seja, o Código “C” da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO VII];

Valor do Orçamento Vencedor = R\$ 56.600, ao qual, cada um dos 02 Containers equivale ao valor de R\$ 10.500,00 [Vide ANEXO IX];

Container: no Imóvel possui 02 Containers de aço que serve como depósito de materiais, cada um possuindo a metragem de 12,20m x 2,40m = 29,28m²;

Cálculo Monetário do Valor do 4º [Quarto] Item, Benfeitoria [-] Depreciação: R\$ 10.500,00 (-) R\$ 1.218,00 ou seja, 11,60% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 16,00% de vida conforme a Coluna C (Regular), sendo que, utilizando a vida útil de Edifícios de Escritórios que é de 70 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 9.282,00.

Sendo assim, a somatório da Benfeitoria do Item 04 [Quatro] Container: no Imóvel possui 02 Containers de aço que serve como depósito de materiais, cada um possuindo a metragem de 12,20m x 2,40m = 29,28m², assim perfaz a importância monetária de [R\$ 9.282,00 x 02] = R\$ 18.564,00 [Dezoito mil, quinhentos e sessenta e quatro reais].

Item 5) Casa: na área dos fundos do Imóvel possui uma Casa de Alvenaria, com pisos cerâmicos e coberto com telhas de barro, possuindo a metragem de 54,78m² [Conforme descrições acostadas no Item 5.15], com vida aparente de aproximadamente 13 anos;

Idade de aparência real = 13 anos;

Estado de conservação = Entre Regular e Reparos Simples, ou seja, o Código “D” da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO VII];



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Valor atualizado pelo CUB em Fevereiro/2021, classificado como Residência Multifamiliar (R-8) = R\$ 1.595,55 por m² [Vide ANEXO VI];

Casa: na área dos fundos do Imóvel possui uma Casa de Alvenaria, com pisos cerâmicos e coberto com telhas de barro, possuindo a metragem de 54,78m²;

Cálculo Monetário do Valor do 5º [Quinto] Item, Benfeitoria [-] Depreciação: 54,78m² X R\$ 1.595,55 = R\$ 87.404,23 (-) R\$ 16.694,20 ou seja, 19,10% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 20,00% de vida conforme a Coluna D (Entre Regular e Reparos Simples), sendo que, a vida útil de Casas de Alvenaria é de 65 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 70.710,03.

Sendo assim, a Benfeitoria do Item 05 [Cinco] Casa de Alvenaria, perfaz a importância monetária de R\$ 70.710,03 [Setenta mil, setecentos e dez reais e três centavos].

Item 6) Salão de Festa com Banheiros: O Salão de Festas possui uma área total de **53,44m²** e é subdividido em Área de Churrasqueira, Cozinha, Depósito e 02 [Dois] Banheiros, tudo em alvenaria e com piso cerâmico, coberto com telhas de fibrocimento [Conforme descrições acostadas no **Item 5.15**], com vida aparente de aproximadamente **13 anos**;

Idade de aparência real = 13 anos;

Estado de conservação = Entre Regular e Reparos Simples, ou seja, o Código “D” da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO VII];

Valor atualizado pelo CUB em Fevereiro/2021, classificado como Residência Multifamiliar (R-8) = R\$ 1.595,55 por m² [Vide ANEXO VI];

Salão de Festa com Banheiros, possuindo uma área total de 53,44m²;

Cálculo Monetário do Valor do 6º [Sexto] Item, Benfeitoria [-] Depreciação: 53,44m² X R\$ 1.595,55 = R\$ 85.266,19 (-) R\$ 16.285,84 ou seja, 19,10% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 20,00% de vida conforme a Coluna D (Entre Regular e Reparos Simples), sendo que, a vida útil de Casas de Alvenaria é de 65 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 68.980,35.



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Sendo assim, a Benfeitoria do Item 06 [Seis] Salão de Festa com Banheiros, perfaz a importância monetária de R\$ 68.980,35 [Sessenta e oito mil, novecentos e oitenta reais e trinta e cinco centavos].

Item 7) Vestiário: Vestiário possuindo a área total de **41,60m²**, dividido em dois lados iguais, com piso cerâmico e possuindo laje, internamente possui boxes de banho e área para troca de roupas [Conforme descrições acostadas no **Item 5.15**], com vida aparente de aproximadamente **13 anos**;

Idade de aparência real = 13 anos;

Estado de conservação = Entre Regular e Reparos Simples, ou seja, o Código "D" da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO VII];

Valor atualizado pelo CUB em Fevereiro/2021, classificado como como Residência Multifamiliar (R-8) = R\$ 1.595,55 por m² [Vide ANEXO VI];

Vestiário possuindo a área total de 41,60m², dividido em dois lados iguais, com piso cerâmico e possuindo laje, internamente possui boxes de banho e área para troca de roupas;

**Cálculo Monetário do Valor do 7º [Sétimo] Item, Benfeitoria [-]
Depreciação: 41,60m² X R\$ 1.595,55 = R\$ 66.374,88 (-) R\$ 12.677,60 ou seja, 19,10% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 20,00% de vida conforme a Coluna D (Entre Regular e Reparos Simples), sendo que, a vida útil de Casas de Alvenaria é de 65 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 53.697,28.**

Sendo assim, a Benfeitoria do Item 07 [Sete] Vestiário possuindo a área total de 41,60m², perfaz a importância monetária de R\$ 53.697,28 [Cinquenta e três mil, seiscentos e noventa e sete reais e vinte e oito centavos].

Item 8) Piso de Concreto Sextavado: Nas áreas externas e de rolagem de veículos o terreno possui um piso de concreto sextavado, ao qual, possui uma área total de aproximadamente **39.224,27m²**, com vida aparente de aproximadamente **11 anos** [Conforme descrições acostadas no Item 5.15];

PROJUDI - Processo: 0002917-73.2013.8.16.0047 - Ref. mov. 216.1 - Assinado digitalmente por Bernadete Aparecida Veroneze
30/01/2023: JUNTADA DE CUMPRIMENTO DE DILIGÊNCIA. Arq: Laudo de Avaliação

PROJUDI - Processo: 0000512-25.2017.8.16.0047 - Ref. mov. 174.1 - Assinado digitalmente por Marcos Andre Hereck:99348250906
19/03/2021: JUNTADA DE LAUDO. Arq: Laudo Pericial de Aval. de Imóveis Urbanos ref. aos Autos Digitais 0512-25.2017.



Marcos André Hereck
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL



Idade de aparência real = 11 anos;

Estado de conservação = Regular, ou seja, o Código “C” da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO VII];

Piso de Concreto Sextavado: Nas áreas externas e de rolagem de veículos o terreno possui um piso de concreto sextavado, ao qual, possui uma área total de aproximadamente 39.224,27m².

Cálculo Monetário do Valor do 8º [Oitavo] Item, Benfeitoria [-] Depreciação: 39.224,27m² X R\$ 104,28 [10% do CUB - R\$ 1.042,85] = R\$ 4.090.306,87 (-) R\$ 580.823,57 ou seja, 14,20% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 20,00% de vida conforme a Coluna C (Regular), sendo que, utilizando a vida útil de Garagens que é de 60 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 3.509.483,30.

Sendo assim, a somatório da Benfeitoria do Item 08 [Oito] Piso de Concreto Sextavado possuindo uma área total de aproximadamente 39.224,27m², assim perfaz a importância monetária de R\$ 3.509.483,30 [Três milhões, quinhentos e nove mil, quatrocentos e oitenta e três reais e trinta centavos].

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: PJXXB BQQJQ 3NF55 9GGXU

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: PJD4K PZSVQ AW2A8 EMFM3



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

5.20. COLETA DE DADOS COMPARATIVOS DE MERCADO COM APURAÇÃO DO VALOR DA ÁREA DO TERRENO POR METRO QUADRADO:

A metodologia que é mais usada e adequada para o caso em tela, ou seja, são através das coletas de amostras de dados comparativos de mercado com os imóveis circunvizinhos e próximos com o imóvel avaliando, sendo assim, este Expert/Signatário diligenciou nas áreas circunvizinhas onde foram constatados de que há algumas ofertas de imóveis à venda para terceiros interessados tanto vivencialmente, como em anúncios pela internet, na Cidade de Assaí/PR, conforme Tabela Descritiva para apurar o valor da área do terreno por metro quadrado [Terra Nua], logo abaixo:

QUADRO DEMONSTRATIVO DE TERRENOS COMPARATIVOS PARA O IMÓVEL AVALIANDO SUB JUDICE [VIDE ANEXO X]:				
Anúncio	Contato	Valor	Metragem	Média
1	JR Corretores (43) 3354-5481	R\$ 140.000,00	400,00	R\$ 350,00
2	A Garcia Imóveis (43) 3262-1503	R\$ 280.000,00	525,00	R\$ 533,33
3	A Garcia Imóveis (43) 3262-1503	R\$ 60.000,00	355,36	R\$ 168,84
4	A Garcia Imóveis (43) 3262-1503	R\$ 55.000,00	203,00	R\$ 270,94
5	A Garcia Imóveis (43) 3262-1503	R\$ 80.000,00	300,00	R\$ 266,67
6	Imobiliária Inglaterra (43) 3341-3010	R\$ 230.000,00	1.029,00	R\$ 223,52
7	Imobiliária Inglaterra (43) 3341-3010	R\$ 300.000,00	1.354,00	R\$ 221,57
8	Priscyla Gehring - Corretora (41) 9.9707-0008	R\$ 41.478,00	281,52	R\$ 147,34
9	Marcelo (43) 9.9959-0565	R\$ 70.000,00	230,00	R\$ 304,35
10	José (43) 9.0677-2501	R\$ 70.000,00	420,00	R\$ 166,67
11	Silvio (43) 9.8416-0001	R\$ 80.000,00	200,00	R\$ 400,00
12	Jader (43) 9.8413-7956	R\$ 58.000,00	170,00	R\$ 341,18
SOMATÓRIA DOS VALORES POR M² [R\$ 3.394,39] DIVIDIDO PELAS 12 [DOZE] AMOSTRAS, APURANDO A MÉDIA EM:				R\$ 282,87

Desta forma, o valor monetário do imóvel de área urbana na região de Assaí/PR, onde o valor da Terra Nua conforme os comparativos demonstrados na Tabela acima perfazem a média de **R\$ 282,87 [Duzentos e oitenta e dois reais e oitenta e sete centavos]** por metro quadrado, e conforme o Quadro Resumo, logo abaixo:

APURAÇÃO DO VALOR POR METRO QUADRADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL AVALIANDO SUB JUDICE REFERENTE À MATRÍCULA Nº 6.193:		
ÁREA DO IMÓVEL SUB JUDICE	VALOR POR METRO QUADRADO	VALOR DA TERRA NUA
97.734,98m² [100,00%] (Área Total):	R\$ 282,87	R\$ 27.646.293,79



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Deste modo, o valor monetário da Área do Imóvel Sub Judice perfaz **R\$ 282,87** por metro quadrado, cujo valor apurado pela Perícia na razão de, **97.734,98m² [Área do Imóvel]** é de **R\$ 27.646.293,79 [Vinte e sete milhões, seiscentos e quarenta e seis mil, duzentos e noventa e três reais e setenta e nove centavos]**, conforme as descrições expostas no Quadro Resumo, logo abaixo:

APURAÇÃO DO VALOR POR METRO QUADRADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL AVALIANDO SUB JUDICE E DA BENFEITORIA [JÁ DEPRECIADAS] REFERENTE À MATRÍCULA Nº 6.193:				
97.734,98m² [TOTAL DO IMÓVEL URBANO]	VALOR POR METRO QUADRADO	R\$ DA TERRA NUA	R\$ DA BENFEITORIA	VALOR TOTAL
97.734,98m² [100,00%] (Área Total, Sem Benfeitoria):	R\$ 282,87	R\$ 27.646.293,79		
Benfeitorias com os valores apurados, ora já depreciados:			R\$ 20.242.704,63	
Valor total 97.734,98m² [100,00%] (Área Penhorada [+] Benfeitorias):		R\$ 27.646.293,79	R\$ 20.242.704,63	R\$ 47.888.998,42

LEGENDA: COR AMARELA (ÁREA DA TERRA NUA SEM BENFEITORIA);
LEGENDA: COR AZUL (BENFEITORIAS COM OS VALORES APURADOS JÁ DEPRECIADOS);
LEGENDA: COR VERDE (ÁREA DA TERRA NUA [+] VALOR DAS BENFEITORIAS).

5.21. CONSIDERAÇÕES FINAIS: Assim, conforme os expostos supracitados dos itens de números “5.1 até 5.20”, este Expert do Juízo vem **INFORMAR** que o valor monetário da Área do Imóvel Sub Judice perfaz **R\$ 282,87** por metro quadrado, cujo valor apurado pela Perícia na razão de **100,00%**, ou seja, **97.734,98m²** é de **R\$ 27.646.293,79 [Vinte e sete milhões, seiscentos e quarenta e seis mil, duzentos e noventa e três reais e setenta e nove centavos]** conforme o Quadro Resumo Demonstrativo, logo abaixo:

APURAÇÃO DO VALOR POR METRO QUADRADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL AVALIANDO SUB JUDICE REFERENTE À MATRÍCULA Nº 6.193:		
ÁREA DO IMÓVEL SUB JUDICE	VALOR POR METRO QUADRADO	VALOR DA TERRA NUA
97.734,98m² [100,00%] (Área Total):	R\$ 282,87	R\$ 27.646.293,79

E conforme as explanações supramencionadas, onde este Expert do Juízo vem **APRESENTAR**, o valor total da Avaliação do Bem da Matrícula nº **6.193** de forma separada, ou seja, na razão de “**100,00% Sem Benfeitoria**”, no valor apurado de **R\$ 27.646.293,79** onde os valores das Benfeitorias foram apurados em **R\$ 20.242.704,63** assim a razão de “**100,00% Com Benfeitoria**”, no valor apurado de **R\$ 47.888.998,42**



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

sendo assim, para que ambas as partes litigantes fiquem cientes desta divisão de apresentação e que o Douto Magistrado tenha norteammento para a homologação do valor da Avaliação pormenorizada, referente ao Imóvel Urbano do caso em tela, conforme o Quadro Resumo, logo abaixo:

APURAÇÃO DO VALOR POR METRO QUADRADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL AVALIANDO SUB JUDICE E DA BENFEITORIA [JÁ DEPRECIADAS] REFERENTE À MATRÍCULA Nº 6.193:				
97.734,98m² [TOTAL DO IMÓVEL URBANO]	VALOR POR METRO QUADRADO	R\$ DA TERRA NUA	R\$ DA BENFEITORIA	VALOR TOTAL
97.734,98m² [100,00%] (Área Total, Sem Benfeitoria):	R\$ 282,87	R\$ 27.646.293,79		
Benfeitorias com os valores apurados, ora já depreciados:			R\$ 20.242.704,63	
Valor total 97.734,98m² [100,00%] (Área Penhorada [+] Benfeitorias):		R\$ 27.646.293,79	R\$ 20.242.704,63	R\$ 47.888.998,42

LEGENDA: COR AMARELA (ÁREA DA TERRA NUA SEM BENFEITORIA);
LEGENDA: COR AZUL (BENFEITORIAS COM OS VALORES APURADOS JÁ DEPRECIADOS);
LEGENDA: COR VERDE (ÁREA DA TERRA NUA [+] VALOR DAS BENFEITORIAS).

Por derradeiro, este Expert do Juízo vem **INFORMAR** e **REGISTRAR** tanto para o Douto Magistrado como para ambas as partes envolvidas, que não foram apurados os valores dos custos de elaborações de plantas, croquis, memoriais descritivos, taxas e demais despesas para as respectivas averbações e os custos destas regularizações perante as Benfeitorias/Edificações [Vide conteúdos explanados no **Tópico 5.19** deste Labor Pericial] junto à referida Matrícula sob nº **6.193**, pois não fazem parte do Objeto da Perícia.

6. QUESITOS:

6.1 PONTO CONTROVERTIDO DO DOUTO MAGISTRADO

[Vide item 3 do Mov. 22.1]:

“3 Diante da certificação de impossibilidade de cumprimento do mister, dada a especialidade do ato, e, na forma do art. 13, §2º, da Lei n.º 6.830/80, e art. 870, §ún., do NCP, o nomeio avaliador Marcos André Hereck, para atuar no presente feito”.

RESPOSTA DA PERÍCIA: Para atender aos conteúdos deste Ponto Controverso precedente, este Expert do Juízo primeiramente se diligenciou nos Imóveis Urbanos Avaliando conforme constatação através da **ATA DAS DILIGÊNCIAS IN LOCO**, datada



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

em **26/11/2020** [Vide cópia da ATA acostada no **ANEXO I**], compareceu o Assistente Técnico da parte do **Executado** [Eng. **Juliano Bittencourt Consolin**] e o Gerente da Empresa JBO [Eng. Mateus C. Bertolazzi] que autorizou a entrada deste Expert do Juízo, de seu Auxiliar e do Assistente Técnico do Executado junto aos Imóveis Sub Judice, e nos acompanhou durante a Vistoria por todo o perímetro percorrido, aonde foram vistoriadas as Áreas Avaliandas Sub Judice e depois de vistoriar vivencialmente de forma fidedigna as divisas das Propriedades de Matrículas sob **nºs 6.191 e 6.193**, onde este Expert do Juízo constatou que os Imóveis Urbanos possuem a área de **30.524,99m²** e as suas respectivas Benfeitorias [Portaria; Balança Rodoviária (Vide Orçamentos acostados no **ANEXO VIII**); Complexo Administrativo; Almoxarifado; 04 Containers (Vide Orçamentos acostados no **ANEXO IX**), Piso de Concreto Sextavado], e **97.734,98m²** e as suas respectivas Benfeitorias [Barracão; Cobertura Externa atrás do Barracão; Cobertura de Estacionamento; 02 Containers (Vide Orçamentos acostados no **ANEXO IX**); Casa; Salão de Festas com Banheiros, Vestiário e Piso de Concreto Sextavado] respectivamente, sendo as Matrículas registradas no Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Assaí/PR, e dos conteúdos expostos nas cópias das Certidões de Registro Geral de Inteiro Teor das Matrículas sob **nºs 6.191 e 6.193** referentes aos Imóveis Sub Judice [Vide **ANEXOS II e III**] e ainda todas as características dos Imóveis Avaliando em demanda podem ser constatados através de fotografias e filmagens acostados em **03 [Três] Mídias de DVD's** que estarão sendo arquivados junto a pasta específica junto ao Cartório da Vara da Fazenda Pública [Vide cópia do envelope contendo os **03 [Três] DVD's** junto ao Cartório da Vara da Fazenda Pública de Assaí/PR e acostado no **ANEXO IV**].

E para apurar os valores das áreas dos Imóveis Sub Judice, e as suas respectivas Benfeitorias, conforme as divisas e confrontações descritas nas Matrículas sob **nºs 6.191 e 6.193**, onde a metodologia que é mais usada e adequada para o caso em tela, ou seja, são através das coletas de amostras de dados comparativos de mercado com os imóveis circunvizinhos e próximos com o imóvel avaliando, sendo assim, este Expert/Signatário diligenciou nas áreas circunvizinhas onde foram constatados de que há algumas ofertas de imóveis à venda para terceiros interessados tanto vivencialmente, como em anúncios pela internet, na Cidade de Assaí/PR, conforme Tabela Descritiva para apurar o valor da área do terreno por metro quadrado [Terra Nua], logo abaixo:



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

QUADRO DEMONSTRATIVO DE TERRENOS COMPARATIVOS PARA O IMÓVEL AVALIANDO SUB JUDICE [VIDE ANEXO X]:				
Anúncio	Contato	Valor	Metragem	Média
1	JR Corretores (43) 3354-5481	R\$ 140.000,00	400,00	R\$ 350,00
2	A Garcia Imóveis (43) 3262-1503	R\$ 280.000,00	525,00	R\$ 533,33
3	A Garcia Imóveis (43) 3262-1503	R\$ 60.000,00	355,36	R\$ 168,84
4	A Garcia Imóveis (43) 3262-1503	R\$ 55.000,00	203,00	R\$ 270,94
5	A Garcia Imóveis (43) 3262-1503	R\$ 80.000,00	300,00	R\$ 266,67
6	Imobiliária Inglaterra (43) 3341-3010	R\$ 230.000,00	1.029,00	R\$ 223,52
7	Imobiliária Inglaterra (43) 3341-3010	R\$ 300.000,00	1.354,00	R\$ 221,57
8	Priscyla Gehring - Corretora (41) 9.9707-0008	R\$ 41.478,00	281,52	R\$ 147,34
9	Marcelo (43) 9.9959-0565	R\$ 70.000,00	230,00	R\$ 304,35
10	José (43) 9.0677-2501	R\$ 70.000,00	420,00	R\$ 166,67
11	Silvio (43) 9.8416-0001	R\$ 80.000,00	200,00	R\$ 400,00
12	Jader (43) 9.8413-7956	R\$ 58.000,00	170,00	R\$ 341,18
SOMATÓRIA DOS VALORES POR M² [R\$ 3.394,39] DIVIDIDO PELAS 12 [DOZE] AMOSTRAS, APURANDO A MÉDIA EM:				R\$ 282,87

Desta forma, os valores monetários dos imóveis de áreas urbanas na região de Assaí/PR, onde o valor da Terra Nua conforme os comparativos demonstrados na Tabela acima perfazem a média de **R\$ 282,87 [Duzentos e oitenta e dois reais e oitenta e sete centavos]** por metro quadrado, e conforme os Quadros Resumos, logo abaixo:

APURAÇÃO DO VALOR POR METRO QUADRADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL AVALIANDO SUB JUDICE REFERENTE À MATRÍCULA Nº 6.191:		
ÁREA DO IMÓVEL SUB JUDICE	VALOR POR METRO QUADRADO	VALOR DA TERRA NUA
30.524,99m² [100,00%] (Área Total):	R\$ 282,87	R\$ 8.634.603,92

APURAÇÃO DO VALOR POR METRO QUADRADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL AVALIANDO SUB JUDICE REFERENTE À MATRÍCULA Nº 6.193:		
ÁREA DO IMÓVEL SUB JUDICE	VALOR POR METRO QUADRADO	VALOR DA TERRA NUA
97.734,98m² [100,00%] (Área Total):	R\$ 282,87	R\$ 27.646.293,79

Deste modo, os valores monetários das Áreas dos Imóveis Sub Judice perfazem **R\$ 282,87** por metro quadrado, cujos valores apurados pela Perícia na razão de:



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

- Matrícula nº 6.191 - 30.524,99m² [Área do Imóvel] é de R\$ 8.634.603,92 [Oito milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, seiscentos e três reais e noventa e dois centavos], conforme as descrições expostas no Quadro Resumo, logo abaixo:

APURAÇÃO DO VALOR POR METRO QUADRADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL AVALIANDO SUB JUDICE E DA BENFEITORIA [JÁ DEPRECIADAS] REFERENTE À MATRÍCULA Nº 6.191:				
30.524,99m² [TOTAL DO IMÓVEL URBANO]	VALOR POR METRO QUADRADO	R\$ DA TERRA NUA	R\$ DA BENFEITORIA	VALOR TOTAL
30.524,99m² [100,00%] (Área Total, Sem Benfeitoria):	R\$ 282,87	R\$ 8.634.603,92		
Benfeitorias com os valores apurados, ora já depreciados:			R\$ 3.944.830,49	
Valor total 30.524,99m² [100,00%] (Área Penhorada [+] Benfeitorias):		R\$ 8.634.603,92	R\$ 3.944.830,49	R\$ 12.579.434,41

LEGENDA: COR AMARELA (ÁREA DA TERRA NUA SEM BENFEITORIA);
LEGENDA: COR AZUL (BENFEITORIAS COM OS VALORES APURADOS JÁ DEPRECIADOS);
LEGENDA: COR VERDE (ÁREA DA TERRA NUA [+] VALOR DAS BENFEITORIAS).

- Matrícula nº 6.193 - 97.734,98m² [Área do Imóvel] é de R\$ 27.646.293,79 [Vinte e sete milhões, seiscentos e quarenta e seis mil, duzentos e noventa e três reais e setenta e nove centavos], conforme as descrições expostas no Quadro Resumo, logo abaixo:

APURAÇÃO DO VALOR POR METRO QUADRADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL AVALIANDO SUB JUDICE E DA BENFEITORIA [JÁ DEPRECIADAS] REFERENTE À MATRÍCULA Nº 6.193:				
97.734,98m² [TOTAL DO IMÓVEL URBANO]	VALOR POR METRO QUADRADO	R\$ DA TERRA NUA	R\$ DA BENFEITORIA	VALOR TOTAL
97.734,98m² [100,00%] (Área Total, Sem Benfeitoria):	R\$ 282,87	R\$ 27.646.293,79		
Benfeitorias com os valores apurados, ora já depreciados:			R\$ 20.242.704,63	
Valor total 97.734,98m² [100,00%] (Área Penhorada [+] Benfeitorias):		R\$ 27.646.293,79	R\$ 20.242.704,63	R\$ 47.888.998,42

LEGENDA: COR AMARELA (ÁREA DA TERRA NUA SEM BENFEITORIA);
LEGENDA: COR AZUL (BENFEITORIAS COM OS VALORES APURADOS JÁ DEPRECIADOS);
LEGENDA: COR VERDE (ÁREA DA TERRA NUA [+] VALOR DAS BENFEITORIAS).

Resultando assim, na somatória dos valores apurados para as duas Matrículas, conforme as descrições expostas no Quadro Resumo, logo abaixo:



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

RESUMO DOS VALORES TOTAIS REFERENTE ÀS MATRÍCULAS NºS 6.191 E 6.193:				
ÁREAS DOS IMOVEIS URBANOS	VALOR POR METRO QUADRADO	R\$ DA TERRA NUA	R\$ DA BENFEITORIA	VALOR TOTAL
Valor total 30.524,99m² [100,00%] (Área Penhorada [+] Benfeitorias):	R\$ 282,87	R\$ 8.634.603,92	R\$ 3.944.830,49	R\$ 12.579.434,41
Valor total 97.734,98m² [100,00%] (Área Penhorada [+] Benfeitorias):	R\$ 282,87	R\$ 27.646.293,79	R\$ 20.242.704,63	R\$ 47.888.998,42
SOMA DO VALOR TOTAL DOS DOIS IMÓVEIS:				R\$ 60.468.432,83

Por derradeiro, este Expert do Juízo vem **INFORMAR** e **REGISTRAR** tanto para o Douto Magistrado como para ambas as partes envolvidas, que não foram apurados os valores dos custos de elaborações de plantas, croquis, memoriais descritivos, taxas e demais despesas para as respectivas averbações e os custos destas regularizações perante as Benfeitorias/Edificações [Vide conteúdos explanados nos **Tópicos 4.19** e **5.19** deste Labor Pericial] junto às referidas Matrículas sob nºs **6.191** e **6.193**, pois não fazem parte do Objeto da Perícia.

6.2 QUESITOS DO EXEQUENTE [Não Apresentados]:

RESPOSTA DA PERÍCIA: Depois do vistoriar fidedignamente todas as **173** Sequências de Movimentos dos Autos Digitais, não foram encontrados os Quesitos da parte do **Exequente** e também deixou de indicar o seu Assistente Técnico.

6.3 QUESITOS DO EXECUTADO [Não Apresentados]:

RESPOSTA DA PERÍCIA: Depois do vistoriar fidedignamente todas as **173** Sequências de Movimentos dos Autos Digitais, não foram encontrados os Quesitos da parte do **Executado**.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Este Expert do Juízo vem **INFORMAR** e **EXPLANAR** que todas as informações cabíveis a este caso em tela, estão expostos nos **TÓPICOS** de números: "**1; 2; 3; 4 até 4.21; 5 até 5.21; 6; 6.1; 6.2 e 6.3**" supracitados do corpo deste Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel [PTAM].



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Sendo assim, conforme as explanações supramencionadas, os valores monetários dos imóveis de áreas urbanas na região de Assaí/PR, onde o valor da Terra Nua conforme os comparativos demonstrados na Tabela acima perfazem a média de **R\$ 282,87 [Duzentos e oitenta e dois reais e oitenta e sete centavos]** por metro quadrado e apresentando de forma separada:

- **Matrícula nº 6.191 - 30.524,99m² [Área do Imóvel]** é de **R\$ 8.634.603,92** [Oito milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, seiscentos e três reais e noventa e dois centavos], e Benfeitorias apuradas em **R\$ 3.944.830,49**.
- **Matrícula nº 6.193 - 97.734,98m² [Área do Imóvel]** é de **R\$ 27.646.293,79** [Vinte e sete milhões, seiscentos e quarenta e seis mil, duzentos e noventa e três reais e setenta e nove centavos], e Benfeitorias apuradas em **R\$ 20.242.704,63**.

Sendo assim, para que ambas as partes litigantes fiquem cientes desta divisão de apresentação e que o Douto Magistrado tenha norteamento para a homologação do valor da Avaliação pormenorizada, referente aos Imóveis Urbanos do caso em tela, conforme o Quadro Resumo, logo abaixo:

RESUMO DOS VALORES TOTAIS REFERENTE ÀS MATRÍCULAS NºS 6.191 E 6.193:				
ÁREAS DOS IMOVEIS URBANOS	VALOR POR METRO QUADRADO	R\$ DA TERRA NUA	R\$ DA BENFEITORIA	VALOR TOTAL
Valor total 30.524,99m² [100,00%] (Área Penhorada [+] Benfeitorias):	R\$ 282,87	R\$ 8.634.603,92	R\$ 3.944.830,49	R\$ 12.579.434,41
Valor total 97.734,98m² [100,00%] (Área Penhorada [+] Benfeitorias):	R\$ 282,87	R\$ 27.646.293,79	R\$ 20.242.704,63	R\$ 47.888.998,42
SOMA DO VALOR TOTAL DOS DOIS IMÓVEIS:				R\$ 60.468.432,83

Por derradeiro, este Expert do Juízo vem **INFORMAR** e **REGISTRAR** tanto para o Douto Magistrado como para ambas as partes envolvidas, que não foram apurados os valores dos custos de elaborações de plantas, croquis, memoriais descritivos, taxas e demais despesas para as respectivas averbações e os custos destas regularizações perante as Benfeitorias/Edificações [Vide conteúdos explanados nos **Tópicos 4.19** e **5.19** deste Labor Pericial] junto às referidas Matrículas sob nºs **6.191** e **6.193**, pois não fazem parte do Objeto da Perícia.



Marcos André Hereck
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

8. ENCERRAMENTO:

O **Laudo Pericial** em conjunto com o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)** foi lavrado por este Perito/Signatário, cujo número do **CNAI** é **01595** e do **CRECI** é o número **15.127-F**, com as respectivas Lâminas do Cadastro Nacional de Avaliadores e do CAJU, do Certificado do CEDEP do Curso de Avaliação de Imóveis, a Certidão de Cadastro do DRONE e o Curriculum Vitae, ambos colocadas no **ANEXO XIII**.

Fazem parte deste documento, o **Laudo Pericial** em conjunto com o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)** expostos em **54 [Cinquenta e quatro]** laudas, todas assinadas digitalmente e mais os respectivos **ANEXOS: I até XIII**.

Termos em que:

Pede deferimento dos conteúdos deste Labor Pericial **[PTAM]**.

Subscreve mui atenciosamente.

Aproveito a oportunidade para reiterar as justas homenagens, de elevada estima, consideração e apreço ao MM. Juiz e ainda pela confiança depositada neste Perito/Signatário.



De Londrina/PR para Assaí/PR, 19 de Março de 2021.

ASSINATURA DIGITAL
MARCOS ANDRÉ HERECK
Corretor de Imóveis – CRECI-F/PR 15.127 e CNAI 01595
Avaliador de Imóveis Judicial





Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

**MERITÍSSIMO JUÍZO DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA
COMARCA DE ASSAÍ – ESTADO DO PARANÁ.**

AUTOS DIGITAIS Nº:	0512-25.2017.8.16.0047.
PROCESSO DE:	AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL ORIUNDA DA CARTA PRECATÓRIA DA 7ª VARA FEDERAL DE LONDRINA/PR PARA A VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE ASSAÍ/PR.
EXEQUENTE:	PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL.
EXECUTADO:	JUMBO TRATAMENTO TÉRMICO E INDÚSTRIA MECÂNICA LTDA.

ASSISTENTE TÉCNICO DO EXEQUENTE: NÃO INDICADO.

ASSISTENTE TÉCNICO DO EXECUTADO: JULIANO BITTENCOURT CONSOLIN.

MARCOS ANDRÉ HERECK, Perito Avaliador de Imóveis, nomeado no **item 3** do **Mov. 22.1** nos Autos Digitais em referência, tendo procedido aos exames e verificações dos elementos constantes dos referidos Autos, vem respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar o:

LAUDO PERICIAL DE ESCLARECIMENTOS:

SUMÁRIO: FLS.

1) Síntese	fls. 2 a 7
2) Anexos de "A até C"	fls. 8
3) Quesitos de Esclarecimentos	fls. 8
3.1) Quesitos do Douto Magistrado [Não Apresentados]	fls. 8
3.2) Quesitos do Exequente [Não Apresentados]	fls. 9
3.3) Quesitos do Executado [Apresentados no Mov. 191.1]	fls. 9 a 27
4) Considerações Finais	fls. 27
5) Encerramento	fls. 28



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

1. SÍNTESE:

Aos 09 de Fevereiro de 2017, o **Exequerente [UNIÃO - Procuradoria da Fazenda Nacional]** através de seu Procurador Jurídico ajuizou uma Ação de Execução Fiscal [Oriunda da Carta Precatória da 7ª Vara Federal de Londrina/PR para a Vara da Fazenda Pública de Assaí/PR] em face do **Executado [Jumbo Tratamento Térmico e Indústria Mecânica LTDA]**, onde o “**Objeto da Perícia**” versa para que sejam efetuadas as **Avaliações de 02 [Dois] Imóveis e de todas as Edificações/Benfeitorias não removíveis**, para que sejam apurados os valores totais atualizados dos seguintes Imóveis Sub Judice:

Lote de Terras sob nº 101-A e 102-A-2 da Secção Balsamo, do Município de Assaí/PR, com a área de 3,052499 Hectares, ou sejam, 30.524,99m², com margem na Faixa de Domínio da PR-090, com todas as divisas e confrontações constantes na Matrícula sob nº 6.191 do 1º Ofício do C.R.I. de Assaí/PR [Vide Mov. 1.5];

Lote de Terras sob nº 100-B-2 da Secção Central, do Município de Assaí/PR, com a área de 9,773498 Hectares, ou sejam, 97.734,98m², com margem na Faixa de Domínio PR-090, com todas as divisas e confrontações constantes na Matrícula sob nº 6.193 do 1º Ofício do C.R.I. de Assaí/PR [Vide Mov. 1.6].

Nos **Movs: 1.1** até **1.15** consta o Malote Digital de Carta Precatória, onde:

No **Mov. 1.1** consta o Despacho/Decisão do Douto Magistrado da 7ª Vara Federal de Londrina/PR onde o MM. Juiz deferiu e determinou que fosse expedida a Carta Precatória para a Vara Cível de Assaí/PR, para a respectiva penhora e avaliação dos Imóveis de Matrículas sob nºs 1.316, 2.489, 2.986, 2.987, 6.191 e 6.193.

Nos **Movs: 1.2** até **1.7** constam as cópias das Matrículas sob nºs 1.316, 2.489, 2.986, 2.987, 6.191 e 6.193.

Nos **Movs: 1.8** até **1.14** constam as Certidões de Dívidas Ativas com as descrições dos Débitos em nome da Empresa/Executada.

No **Mov. 1.15** consta a Execução Fiscal da Dívida Ativa.



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

No **Mov. 7.1** houve o Despacho/Decisão do Douto Magistrado onde o MM. Juiz determinou que fosse expedida a ordem de Penhora e Avaliação sobre os Imóveis Sub Judice por Oficial de Justiça.

No **Mov. 15.1** consta a Certidão proferida pelo Oficial de Justiça, informando que procedeu as Penhoras e intimou a parte da Empresa/Executada que demonstrou a sua ciência e certificou que deixou de avaliar os Imóveis Penhorados, pois não possuía experiência técnica para realizar as avaliações, e no **Mov. 15.2** anexou os Autos de Penhoras.

Depois dos trâmites judiciais, das réplicas e das tréplicas, no **Mov. 22.1** houve o Despacho/Decisão do Douto Magistrado onde o MM. Juiz no **item 3** nomeou este Expert do Juízo para a realização do exame pericial, no **item 4** intimou este Perito/Signatário para dizer se aceitaria a presente nomeação e caso positiva a resposta que apresentasse a Proposta de Honorários, e após apresentada a Proposta que as partes fossem intimadas para se manifestarem sobre a Proposta e no **item 5** fixou o prazo de 10 [Dez] dias para a juntada do Laudo Pericial.

No **Mov. 25.1** a parte Exequente peticionou explanando que um dos Imóveis penhorados já estava sendo avaliado por este Expert do Juízo em outros Autos, e que não seria necessário a realização da Avaliação do respectivo Imóvel neste caso em tela, também informou que os Imóveis de Matrículas nºs **2.986** e **2.987** foram avaliados por Oficial de Justiça em outro caso e que também não seria necessário a realização da Avaliação dos respectivos Imóveis neste caso em tela, e ao final, solicitou para que fossem avaliados somente os Imóveis de Matrículas sob nºs **1.316; 6.191** e **6.193**.

No **Mov. 27.1** consta o Ofício expedido pelo MM. Juiz para que o Sr. Oficial de Justiça averbasse as penhoras nas respectivas Matrículas Penhoras Sub Judice.

No **Mov. 29.1** consta a Certidão do Analista Judiciário informando que encaminhou o Ofício expedido no **Mov. 27.1** para o Cartório de Registro de Imóveis e no **Mov. 29.2** anexou o Ofício enviado.

No **Mov. 31.1** houve o Despacho/Decisão do Douto Magistrado onde o MM. Juiz deferiu em partes o pedido da parte Exequente no **Mov. 25.1** e determinou para que fossem avaliados todos os imóveis penhorados, ressalvando os imóveis que já faziam objeto de perícia em outros casos análogos.

No **Mov. 32.1** consta o Ofício do 1º Serviço de Registro de Imóveis informando sobre os registros de Penhoras realizados nos Imóveis Sub Judice.



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

No **Mov. 39.1** este Expert do Juízo peticionou e apresentou a Proposta de Honorários na importância monetária de **R\$ 26.200,00** para as **Avaliações de 04 [Quatro] Imóveis** e de todas as Edificações/Benfeitorias não removíveis.

No **Mov. 42.1** a parte Exequente peticionou impugnando o valor apresentado na Proposta de Honorários acostada no **Mov. 39.1**, solicitando pela minoração do valor e ainda explanou que os Imóveis de Matrículas sob nºs **2.986** e **2.987** já foram avaliados em outro Processo, ao qual, não necessitaria da realização da avaliação novamente.

No **Mov. 45.1** este Expert do Juízo peticionou e apresentou a Reproposta de Honorários para as Avaliações dos Imóveis de Matrículas sob nºs **6.191** e **6.193**, na importância monetária de **R\$ 15.900,00**.

No **Mov. 47.1** a parte Exequente peticionou onde concordou com a Reproposta apresentada e solicitou pela emissão da guia para pagamentos dos Honorários Periciais.

No **Mov. 48.1** consta a Guia de Depósito Judicial emitida para que a parte Exequente realizasse o respectivo pagamento.

No **Mov. 54.1** a parte Exequente peticionou solicitando pela juntada do comprovante de pagamento da Guia dos Honorários Periciais e no **Mov. 54.2** anexou a cópia do comprovante de pagamento.

No **Mov. 56.1** este Expert do Juízo peticionou onde havia agendado a data das Diligências In Loco para a realização das vistorias e avaliações referente somente às Matrículas sob nº **6.191** e **6.193** e ainda foram solicitados diversos documentos para a parte do Executado.

No **Mov. 57.1** este Expert do Juízo peticionou solicitando pelo Ofício de Transferência de Valores no percentual de 50,00% referente aos Honorários Periciais.

No **Mov. 58.1** houve o Despacho/Decisão do Douto Magistrado onde o MM. Juiz determinou para que este Perito/Signatário apresentasse Nova Proposta de Honorários de Honorários incluindo a Avaliação do Imóvel de Matrícula sob nº **1.316**.

No **Mov. 63.1** este Expert do Juízo peticionou e apresentou Nova Proposta de Honorários incluindo a Avaliação do Imóvel de Matrícula sob nº **1.316**.

No **Mov. 64.1** este Expert do Juízo peticionou cancelando o agendamento da data da realização das Diligências In Loco, devido à nova apresentação de proposta para que fosse avaliado outro imóvel.



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

No **Mov. 75.1** a parte Exequente peticionou solicitando pela reconsideração do Despacho acostado no **Mov. 58.1**.

No **Mov. 77.1** a parte do Executado peticionou impugnando a Proposta apresentada no **Mov. 63.1**, alegando que o valor estava excessivamente alto e no **Mov. 77.2** anexou a Proposta deste Expert do Juízo apresentada em outros Autos Digitais.

No **Mov. 79.1** a parte Exequente peticionou reiterando a manifestação acostada no **Mov. 75.1**.

No **Mov. 83.1** houve o Despacho/Decisão do Douto Magistrado onde o MM. Juiz deferiu que fosse aproveitada a Avaliação do Imóvel de Matrícula sob nº **1.316** e intimou este Expert do Juízo para que apresentasse a Proposta de Honorários para a realização da Avaliação dos Imóveis de Matrículas sob nºs **6.191** e **6.193**.

No **Mov. 88.1** este Expert do Juízo peticionou informando que já havia apresentado a Proposta de Honorários para a respectiva Avaliação dos Imóveis de Matrículas sob nºs **6.191** e **6.193** cuja Proposta também já se encontrava paga e estaria Aguardando pela Intimação e Anuência das partes litigantes para que pudesse agendar a data para a realização da Perícia.

No **Mov. 94.1** a parte Exequente peticionou manifestando a sua Ciência e solicitando pela imediata realização da Perícia.

No **Mov. 103.1** este Expert do Juízo peticionou informando a Ausência de Agendamento para a realização da Perícia devido ao risco gerado pela doença da Covid-19.

No **Mov. 112.1** este Expert do Juízo peticionou informando o seu caso positivo de Covid-19 e os acontecimentos fatais em sua família ocorridos devido a doença.

No **Mov. 114.1** consta a Decisão do Douto Magistrado, onde o MM. Juiz homologou o valor dos Honorários Periciais, determinou a intimação deste Perito/Signatário para que informasse a possibilidade de início dos trabalhos e deferiu o levantamento de 50% referente aos Honorários Periciais.

No **Mov. 122.1** este Expert do Juízo peticionou agendando a data da Diligência In Loco e solicitou documentos para a parte do Executado.

No **Mov. 129.1** a parte do Executado peticionou explanando que entendia que não seria o melhor momento para a realização da Diligência In Loco, e ao final,



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

solicitou pela prorrogação da Diligência In Loco.

No **Mov. 130.1** este Expert do Juízo peticionou solicitando um posicionamento do Douto Magistrado sobre a Data da Diligência In Loco agendada devido as Manifestações apresentadas nos Autos, e para que a Diligência In Loco não se restasse frustrada.

No **Mov. 132.1** consta o Despacho proferido pelo Douto Magistrado, onde o MM. Juiz intimou a parte Exequente para que se manifestasse sobre os argumentos apresentados.

No **Mov. 133.1** consta uma Lâmina de Leilão, ao qual, consta informações de que seria realizado o Leilão de Imóveis pertencentes a parte do Executado.

No **Mov. 142.1** a parte Exequente peticionou onde se manifestou pela Manutenção do Agendamento para a realização da Perícia e informou que o Leilão informado havia sido cancelado devido ao pagamento da dívida.

No **Mov. 145.1** consta a Decisão do Douto Magistrado onde no **item 1** o MM. Juiz indeferiu o adiamento da Avaliação e no **item 2** intimou este Expert do Juízo com Urgência para que fosse realizada a Diligência In Loco.

No **Mov. 150.1** este Perito/Signatário peticionou Demonstrando Ciência quanto aos conteúdos apresentados e informou que realizaria as Diligências In Loco no dia agendado.

No **Mov. 153.1** este Expert do Juízo peticionou informando sobre o Êxito na realização das Diligências In Loco, ao qual, compareceu o Assistente Técnico da parte do Executado [Eng. Juliano Bittencourt Consolin] e o Gerente da Empresa JBO [Eng. Mateus C. Bertolazzi] que autorizou a entrada deste Expert do Juízo, de seu Auxiliar e do Assistente Técnico do Executado junto aos Imóveis Sub Judice, e nos acompanhou durante a Vistoria por todo o perímetro percorrido, aonde foram vistoriadas as Áreas Avaliadas Sub Judice.

No **Mov. 154.1** este Expert do Juízo peticionou solicitando pela Lavra do Ofício de Transferência de 50% do valor referente aos Honorários Periciais.

No **Mov. 158.1** consta a Certidão informando que foi procedido o cadastro do Alvará Eletrônico.

No **Mov. 159.1** consta a Lâmina de Protocolo de Envio de Alvará Eletrônico em favor deste Perito/Signatário.

No **Mov. 174.1** este Perito/Signatário peticionou e apresentou o Laudo



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Pericial de Avaliação de Imóveis em conjunto com os **13 [Treze] Anexos** acostados nos **Movs: 174.2** até **174.16**.

No **Mov. 175.1** este Expert do Juízo peticionou solicitando pela Lavra do Ofício de Transferência do Saldo Total Remanescente do valor referente aos Honorários Periciais.

No **Mov. 179.1** consta o Despacho proferido pelo Douto Magistrado, onde o MM. Juiz no **item 1** não deferiu a liberação dos Honorários, no **item 3** explanou que após as manifestações e não havendo impugnações, que assim, fosse expedido o alvará de levantamento de honorários e no **item 4** determinou que a Secretaria juntasse ao caso em tela, os Laudos de Avaliações realizados nos processos sob nºs 2053-69.2012.8.16.0047 e 0138-39.1999.8.16.0047.

No **Mov. 186.1** consta a Certidão procedendo a juntada do Laudo de Avaliação realizado no processo nº 0138-39.1999.8.16.0047, e nos **Movs: 186.2** até **186.6** anexou o Laudo de Avaliação.

No **Mov. 187.1** consta a Certidão procedendo a juntada do Laudo de Avaliação realizado no processo nº 2053-69.2012.8.16.0047, e no **Mov. 187.2** anexou o Laudo de Avaliação.

No **Mov. 188.1** a parte Exequente peticionou manifestando a concordância com a Avaliação apresentada.

No **Mov. 191.1** a parte do Executado peticionou apresentando a sua Impugnação referente ao Laudo Pericial acostado no **Mov. 174.1**, ao qual, explanou que no respectivo Laudo apresentado existiam algumas inconsistências, onde apontou sobre os pontos de: *III.1 Norma técnica aplicável; III.2 Da metodologia apresentada pelo Perito – incorreções; III.3 Da avaliação do terreno – incorreções; III.4 Da avaliação das benfeitorias – incorreções*; e na sequência nos **Movs: 191.2** e **191.3** apresentou e anexou o Parecer Técnico elaborado pelo Assistente Técnico contratado pela parte.

No **Mov. 192.1** a parte Exequente peticionou explanando que já havia apresentado a sua concordância com as Avaliações apresentadas.

Por fim, este Perito/Signatário analisou na íntegra todos os conteúdos dos Autos Digitais em referência e realizou os trabalhos periciais, ao qual, se lavrou o Labor Pericial de Esclarecimentos, logo a seguir.



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

2. ANEXOS:

Neste momento estão sendo juntados no conteúdo deste **Labor Pericial de Esclarecimentos**, diversos documentos relevantes para o deslinde da causa, sendo colacionados nos **ANEXOS** de “**A** até **C**”, correlacionados no Rol, logo abaixo:

ANEXO A:	“TABELAS DOS VALORES DO CUB/PARANÁ, COM BASE DOS PREÇOS EM ABRIL DE 2021 E RELAÇÃO DE PROJETOS-PADRÃO DO CUB/PR”;
ANEXO B:	“TABELA DE DEPRECIAÇÃO DE ROSS HEIDECKE E COMO APLICAR/UTILIZAR A TABELA DE ROSS HEIDECKE”;
ANEXO C:	“CURRICULUM VITAE DESTE EXPERT DO JUÍZO; LÂMINA DE CADASTRO EFETIVADO COM ÊXITO NO CAJU; LÂMINAS DO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADOR DESTE PERITO/SIGNATÁRIO JUNTO AO CRECI/PR E AO COFECI; O CERTIFICADO DE AVALIADOR JUNTO AO CNAI SOB Nº 01595; CERTIDÃO DE PÓS GRADUAÇÃO DE AVALIAÇÃO PERICIAL DE BENS E A CERTIDÃO DE CADASTRO DO DRONE JUNTO A ANAC”.

3. QUESITOS DE ESCLARECIMENTOS:

3.1 QUESITOS DO DOUTO MAGISTRADO [Não formulados]:

RESPOSTA DA PERÍCIA DE ESCLARECIMENTOS: Este Perito do Juízo vem **EXPLANAR** que depois do protocolo do Laudo Pericial de Avaliação [PTAM] acostado no **Mov. 174.1** com os seus respectivos **13 [Treze]** Anexos colacionados nos **Movs: 174.2** até **174.16** e vistoriando todos os outros Movimentos subsequentes até o **Mov. 196.0**, este Expert do Juízo não encontrou algum Despacho/Decisão do MM. Juiz que houvesse a necessidade de responder sobre Quesitos de Esclarecimentos formulados por parte do Douto Magistrado.



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

3.2 QUESITOS DO EXEQUENTE [Não Apresentados]:

RESPOSTA DA PERÍCIA DE ESCLARECIMENTOS: Nos **Movs: 188.1 e 192.1** a parte Exequente peticionou apresentando a sua manifestação de ciência com o Laudo Pericial apresentado, sendo assim, com a anuência de todos os conteúdos do Laudo Pericial de Avaliação [PTAM] acostado no **Mov. 174.1** com os seus respectivos **13 [Treze]** Anexos colacionados nos **Movs: 174.2** até **174.16** este Expert do Juízo não tem nada a esclarecer sobre nenhum questionamento solicitado pela parte do Exequente.

3.3 QUESITOS DO EXECUTADO [Apresentados no Mov. 191.1]:

No Mov. 191.1 a parte do Executado peticionou apresentando a sua Impugnação referente ao Laudo Pericial acostado no Mov. 174.1, ao qual, explanou que no respectivo Laudo apresentado existiam algumas inconsistências, onde apontou sobre os pontos de: **III.1 Norma técnica aplicável; III.2 Da metodologia apresentada pelo Perito – incorreções; III.3 Da avaliação do terreno – incorreções; III.4 Da avaliação das benfeitorias – incorreções;** e na sequência nos Movs: 191.2 e 191.3 apresentou e anexou o Parecer Técnico elaborado pelo Assistente Técnico contratado pela parte.

III.1 Norma técnica aplicável:

Inicialmente, deve-se assentar que existe uma norma técnica que estabelece as regras para fins de avaliação de imóveis, a NBR 14.653, expedida pelo ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo que a parte 2 da referida norma se relaciona à avaliação de imóveis urbanos, conforme cópia juntada no parecer do Perito (Mov. 174.15). [...] Portanto, constata-se que a NBR 14653, parte 2, deve ser seguida, tanto por engenheiros, quanto pelos corretores de imóveis, conforme estabelecem os seus respectivos Conselhos Profissionais.

RESPOSTA DA PERÍCIA DE ESCLARECIMENTOS: Atendendo a este Questionamento precedente de Esclarecimentos, este Expert do Juízo analisou e apurou sobre as incorreções apresentada pela parte do Executado, sendo assim, vem **EXPLANAR** que este Perito/Signatário realizou e lavrou o Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel utilizando como base as fundamentações das metodologias adotadas pelas Normas da ABNT NBR 14653-2/2011, em conjunto com a Resolução 1.066/2007 – COFECI – (Publicado no



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

D.O.U. 29/11/2007, Seção 1, págs. 191/192) **[Vide ANEXO XII do Laudo Pericial acostado no Mov. 174.15]**. E quanto aos cálculos realizados de forma errônea, este Expert do Juízo vem através deste Laudo Pericial de Esclarecimentos analisar os possíveis erros mencionados pela parte, e se realmente constatar os respectivos erros, irá apresentar os cálculos de forma correta sendo aplicado todos os modos contidos nas normas e demonstrados na sequência deste Labor Pericial de Esclarecimentos.

III.2 Da metodologia apresentada pelo Perito – incorreções:

Da leitura do laudo pericial, constata-se que o Sr. Perito faz referência que seu laudo “foi realizado tendo como base as metodologias adotadas pelas Normas da ABNT NBR 14653-2/2011”, porém, o que se percebe, é que na prática, esta afirmação não corresponde à realidade, e assim, o laudo deve ser impugnado, justamente, por inobservância dessa norma de utilização obrigatória, a NBR 14.653.

[...] Ocorre que o Sr. Perito não apurou o fator de comercialização e não aplicou o mesmo na fórmula determinada pela NBR 14.653-2, e assim, o laudo fica impugnado.

RESPOSTA DA PERÍCIA DE ESCLARECIMENTOS: Atendendo a este Questionamento precedente de Esclarecimentos, este Expert do Juízo analisou e apurou sobre as incorreções apresentada pela parte do Executado, sendo assim, vem **EXPLANAR** que este Perito/Signatário realizou e lavrou o Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel utilizando como base as fundamentações das metodologias adotadas pelas Normas da ABNT NBR 14653-2/2011, em conjunto com a Resolução 1.066/2007 – COFECI – (Publicado no D.O.U. 29/11/2007, Seção 1, págs. 191/192) **[Vide ANEXO XII do Laudo Pericial acostado no Mov. 174.15]**. E quanto aos cálculos realizados de forma errônea, este Expert do Juízo vem através deste Laudo Pericial de Esclarecimentos, apresentar os cálculos de forma correta sendo aplicado todos os modos contidos nas normas e demonstrados na sequência deste Labor Pericial de Esclarecimentos.

III.3 Da avaliação do terreno – incorreções:

Além da incorreção relacionada à falta de cálculo e utilização do fator de comercialização, que afeta a avaliação do imóvel e benfeitorias por um todo, também há incorreções referentes à avaliação do terreno (terra nua).



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Isto porque, o laudo do Sr. Perito, diz respeito à utilização de apenas 12 (doze) amostras comparativas de lotes, o que corresponde à uma quantidade insuficiente, além de que, tais amostras foram obtidas com base em anúncios e “parecer verbal” de outros corretores de imóveis. [...]

[...] Sendo assim, o laudo do Sr. Perito também fica impugnado, primeiro, porque apurou apenas 12 (doze) amostras que corresponde à quantidade ínfima, segundo porque essas amostras não são reais, pois são valores arbitrados por outros corretores, terceiro, porque deveria tomar amostras reais de comercialização em locais próximos e proceder o tratamento técnico das características mais relevantes que coincidem com as características do imóvel avaliado, e quarto, porque fez uma simples média aritmética dos valores.

Portanto, em relação à avaliação do terreno (terra nua), podemos sintetizar as incorreções nas seguintes:

- utilização de apenas 12 (doze) amostras;*
- utilização de amostras irreais, que seriam apenas opiniões de outros corretores sem demonstrar as bases para tais opiniões, e;*
- deveria ter utilizado amostras reais, de imóveis próximos, não necessariamente contíguos, porém realizando o tratamento técnico das características que se assemelham ao imóvel avaliado, não podendo realizar uma simples média aritmética.*
- não aplicou o fator comercialização no cálculo final contrariado da fórmula do item 8.2.4 da NBR 14653-2.*

RESPOSTA DA PERÍCIA DE ESCLARECIMENTOS: Em relação ao valor do Terreno [Terra Nua], cujo nobre Engenheiro Civil contestou a forma de captação do valor apurado pelo Sr. Perito Judicial, onde este Expert do Juízo vem **EXPLANAR** que no momento para a lavra do Laudo Pericial, sendo que, fora utilizada a metodologia que é mais usada e adequada para o caso em tela, ou seja, são através das coletas de amostras de dados comparativos de mercado com os imóveis circunvizinhos e próximos com o imóvel avaliando, sendo assim, este Expert/Signatário diligenciou nas áreas circunvizinhas onde foram constatados de que não haviam ofertas de imóveis à venda [Relativo à Terra Nua] nas proximidades, ao qual, para atender e realizar a Avaliação com uma quantidade variada de imóveis comparativos, aos quais, os Imóveis utilizados como comparativos se encontram em lugares mais afastados e mesmo fora do zoneamento do Imóvel Avaliando,



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

onde foram encontrados tanto em anúncios locais e pela internet, e apurou o valor por metro quadrado utilizando das amostras encontradas.

Contudo, este Expert do Juízo vem **EXPLANAR** que as **12 [Doze]** Amostras, não é uma quantidade ínfima para a realização de comparativos, ao qual, as Amostras são verdadeiras e se encontravam no mercado imobiliário, mesmo assim, este Expert do Juízo acata a Impugnação, ao qual, erroneamente deixou de aplicar o **Fator Comercialização** no valor da terra nua sobre o Imóvel Sub Judice, sendo assim, vem apresentar os valores com o acréscimo dos **15%** do **Fator de Comercialização** aplicável na cidade de Assaí/PR, conforme a tabela logo abaixo:

MATRÍCULA	VALOR APRESENTADO NO LAUDO	15% DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	VALOR ATUALIZADO
6.191	R\$ 8.634.603,92	R\$ 1.295.190,58	R\$ 9.929.794,50
6.193	R\$ 27.646.293,79	R\$ 4.146.944,07	R\$ 31.793.237,86

III.4 Da avaliação das benfeitorias – incorreções:

A primeira incorreção em relação à avaliação das benfeitorias, se refere à inclusão no cálculo alguns containers e uma balança para pesar caminhões, bens esses que se referem à bens móveis e que não fazem parte da penhora sobre o imóvel.

[...] Portanto, deve ser excluída da avaliação os containers e a balança para pesagem de caminhões, visto que não fazem parte da penhora sobre o imóvel, não são benfeitorias que se incorporam no imóvel, ao contrário são removíveis, e ainda, o Sr. Perito não tem competência técnica para tal avaliação. [...]

Também, há outra incorreção quanto à avaliação das benfeitorias, pois a NBR 14653-2, em seu item 8.3, autoriza a utilização do CUB para apuração dos custos de construção das benfeitorias.

No entanto, este mesmo item 8.3 estabelece que deve ser levado em consideração alguns itens construtivos que não estão contemplados no cálculo do CUB, como por exemplo, as fundações, custos financeiros, taxa de administração, etc... [...]

[...] Quanto ao método de depreciação utilizado não há nenhuma objeção, até porque é o método correto, porém o que se percebe é que o Sr. Perito



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

aplicou de forma equivocada o método, conforme a seguir demonstrado. [...]

[...] A impropriedade do laudo pericial ora impugnado, está no fato de que o Sr. Perito aplicou de forma equivocada a depreciação, o que levou a depreciar excessivamente no momento de aplicação na tabela. [...]

[...] Sendo assim, também fica impugnado o laudo quando se utilizou de apenas dois parâmetros do CUB, para todos os tipos de construção, acarretando inconsistência nos valores apurados pelo Sr. Perito.

Portanto, em relação à avaliação das benfeitorias, podemos sintetizar as incorreções nas seguintes:

- incluiu na avaliação bens móveis, que não foram penhorados, que são removíveis e que o Sr. Perito não tem competência técnica para avaliar;

- utilização do valor de CUB diretamente nas benfeitorias, sem apurar alguns itens construtivos que não estão contemplados no cálculo do CUB, como por exemplo, as fundações, custos financeiros, taxa de administração, etc..., conforme determina a fórmula da NBR14653-2;

- utilização equivocada dos parâmetros de vida útil e estado de conservação, e assim, depreciou as benfeitorias excessivamente, causando uma diminuição de seu valor de mercado constante do laudo;

- utilização equivocada dos parâmetros do CUB, visto que aplicou em todas as benfeitorias apenas dois padrões de CUB, sem levar em consideração as características de cada uma das construções;

- não aplicou o fator comercialização no cálculo final contrariado da fórmula do item 8.2.4 da NBR 14653-2;

RESPOSTA DA PERÍCIA DE ESCLARECIMENTOS: Atendendo a este Quesito Precedente, este Expert do Juízo vem **INFORMAR** que depois de analisar minuciosamente os conteúdos do Parecer Técnico acostado nos **Movs: 191.2 e 191.3**, a parte Executada assiste razões em relação a falta deste Expert do Juízo em calcular, os **15% do Fator de Comercialização** do Imóvel, e também assiste razões sobre as utilizações de Projetos referente ao CUB erroneamente e quanto à falta de mais informações para se apresentar o cálculo da Benfeitoria de maneira correta, onde tem que apresentar os percentuais de cada item da para a realização da equação, que se referem às: Instalações especiais: 0,05*CUB; Fundações: 0,05*CUB; Taxa de administração da obra 6%; Custo financeiro médio 3,5% e Lucro médio ou remuneração da construtora



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

10%.

Quanto à depreciação aplicada às Benfeitorias, este Perito/Signatário utilizou corretamente as Idades e Percentuais de Vida Útil das Construções, onde se faz a simples conta [conforme demonstrado abaixo], e se não há um percentual igual existente, se arredonda para o próximo percentual, aos quais, os percentuais são somente número arredondados, e mesmo se já existe o percentual de 40% e no cálculo der 40,75%, deverá ser arredondado para o próximo percentual, cujo foi o processo aplicado no Labor Pericial.

Exemplo prático:

Se a vida útil de um apartamento é estimada em 60 anos, e a idade do mesmo, seja estimada ou real, é de 25 anos, para conhecermos a **IDADE EM % DE VIDA** deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

60 anos ----- 100

25 anos ----- x

Assim podemos afirmar, que um apartamento com 25 anos de construído, já atingiu **41,67%*** da sua vida útil.

Cotejando com seu estado de conservação, eleito pelo Avaliador, no alto da tabela (Códigos: **A, B, C, D, E, F, G e H**), identifica-se o percentual de depreciação a ser adotado.

OBS. No exemplo acima o percentual encontrado* deve ser arredondado para **42%** (Vide Tabela)

E analisando o Parecer Técnico apresentado pelo Executado no **Mov. 191.2**, este Perito/Signatário encontrou algumas divergências referente a alguns dos vossos cálculos, onde o nobre Assistente Técnico utilizou as 02 [Duas] Tabelas existente do CUB, ou seja, de forma “Desonerada” e de forma “Sem Desoneração”, e como foi mencionado no Parecer, que foi utilizado de forma “Sem Desoneração”, ocorrendo um erro na elaboração dos cálculos das Benfeitorias, sendo assim, este Expert do Juízo apresenta neste Labor de Esclarecimentos, os cálculos sem a tabela de forma “Sem Desoneração”. E referente ao cálculo do Piso de Concreto reforçado para o “Barracão de Item 06”, ao qual, o Assistente realizou o cálculo e somente utilizou o cálculo por metro quadrado, sendo que, a Categoria apresentada pelo SINAPI apresenta um valor por metro



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

cúbico, ao qual deveria utilizar a altura do piso existente para a realização do cálculo, e conforme a Diligência in Loco, foram encontrados Pisos retirado do Barracão, pisos esses que mediam entre 18 e 21cm de altura, sendo que o Assistente utilizou em seus cálculos, a categoria para pisos de 15cm, e o correto seria os de 20cm.

Vale Salientar, que este Expert do Juízo atendendo ao pedido da parte Executada, não considerou para o Novo Cálculo deste Labor Pericial de Esclarecimentos, isto é, excluiu os 04 Containers de aço que serve como escritório fixo para clientes e a Balança Eletrônica para a pesagem de caminhões e cargas para até 150 Toneladas, medindo 24,80m x 3,50m.

Destarte, diante das Manifestações apresentada pelo Executado, e apontamentos realizados acima por este Expert do Juízo, aos quais, segue abaixo os Recálculos das Benfeitorias conforme as descrições logo a seguir:

QUADRO RESUMO DAS BENFEITORIAS/EDIFICAÇÕES DOS IMÓVEIS URBANOS AVALIANDOS SUB JUDICE:				
MATRÍCULA	ITEM	DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA/EDIFICAÇÃO:	ÁREA CONSTRUÍDA POR M²:	VALOR DA BENFEITORIA:
MATRÍCULA Nº 6.191	1	Portaria	111,99m²	R\$ 253.519,84
	2	Complexo Administrativo	1.888,21m²	R\$ 4.200.802,67
	3	Almoxarifado	532,95m²	R\$ 562.046,04
	4	Caixa D'Água	6,45m² por 20m de Altura	R\$ 93.892,62
	5	Piso de Concreto Sextavado	15.702,47m²	R\$ 993.966,35
SOMA DO VALOR RECALCULADO DAS BENFEITORIAS DA MATRÍCULA: 6.191:				R\$ 6.104.227,52
VALOR ATUALIZADO CONSIDERANDO [+] 15% DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:				R\$ 7.019.861,64
MATRÍCULA Nº 6.193	6	Barracão	15.715,29m²	R\$ 17.310.056,56
	7	Cobertura atrás Barracão	990,00m²	R\$ 521.980,43
	8	Cobertura Estacionamento	110,84m²	R\$ 48.431,03
	9	Casa	54,78m²	R\$ 95.214,23
	10	Salão de Festas	53,44m²	R\$ 92.889,47
	11	Vestiário	41,60m²	R\$ 88.480,45
	12	Piso de Concreto Sextavado	39.224,27m²	R\$ 2.482.896,29
SOMA DO VALOR RECALCULADO DAS BENFEITORIAS DA MATRÍCULA: 6.193:				R\$ 20.639.948,46
VALOR ATUALIZADO CONSIDERANDO [+] 15% DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:				R\$ 23.735.940,73



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Matrícula 6.191 - Item 1) Benfeitoria possuindo a metragem de 6,50m x 17,23m = **111,99m²**, e construída com piso porcelanato, laje, e pintura látex, Benfeitoria possui, área de portaria, 02 escritórios, sala de estar e 03 banheiros e ainda possui uma cobertura externa de PVC com a medida de 3,11m x 2,00m = **6,22m²**, com vida aparente de aproximadamente **11 anos** [Conforme descrições acostadas no Item 4.15 do Laudo Pericial no Mov. 174.1 e com os novos cálculos reformulados, logo abaixo];

E considerando que para o cálculo, a área externa corresponde a 30% do valor da área principal, então a área total da portaria considerada para o cálculo será de **113,86m²**:

Idade de aparência real = 11 anos;

Estado de conservação = Regular, ou seja, o Código "C" da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO B];

Valor atualizado pelo CUB em Abril/2021, classificado como Projeto Padrão Comercial (CAL-8) = R\$ 2.085,32 por m² [Vide ANEXO A];

Instalações especiais: 0,05*CUB;

Fundações: 0,05*CUB;

Taxa de administração da obra 6%;

Custo financeiro médio 3,5%;

Lucro médio ou remuneração da construtora 10%;

C = [2.085,32 + (0,05 * 2.085,32 + 0,05 * 2.085,32) / 113,86] * 1,2068

C = R\$ 2.518,77 / m²

Cálculo Monetário do Valor do 1º [Primeiro] Item, Benfeitoria [-]
Depreciação: 113,86m² X R\$ 2.518,77 = R\$ 286.787,15 (-) R\$ 33.267,31 ou seja, 11,60% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 16,00% de vida conforme a Coluna C (Regular), sendo que, a vida útil de Edifício de Escritórios é de 70 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 253.519,84.

Sendo assim, a Benfeitoria do Item 01 [Um] assim perfaz a importância monetária de R\$ 253.519,84 [Duzentos e cinquenta e três mil, quinhentos e dezenove reais e oitenta e quatro centavos].

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: PJSYQ 8RE85 JHSC7 WHUT3

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: PJSJ4 5WVW3 K3FP5 PE9BK



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Matrícula 6.191 - Item 2) Complexo Administrativo, benfeitoria possuindo a metragem de **1.888,21m²** e está subdividida em 02 grandes áreas para setor administrativo, auditório, sala médica, setor de RH, Banheiros masculino e feminino com vestiário e chuveiros, cozinha/restaurante, 02 guaritas, construídas com piso de porcelanatos, laje, forro de PVC e pintura externa de grafiato, sistema de ar condicionado, e em uma área de administração possui tubulação lógica, com vida aparente de aproximadamente **11 anos** [Conforme descrições acostadas no Item 4.15 do Laudo Pericial no Mov. 174.1 e com os novos cálculos reformulados, logo abaixo];

Idade de aparência real = 11 anos;

Estado de conservação = Regular, ou seja, o Código "C" da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO B];

Valor atualizado pelo CUB em Abril/2021, classificado como Projeto Padrão Comercial (CAL-8) = R\$ 2.085,32 por m² [Vide ANEXO A];

Instalações especiais: 0,05*CUB;

Fundações: 0,05*CUB;

Taxa de administração da obra 6%;

Custo financeiro médio 3,5%;

Lucro médio ou remuneração da construtora 10%;

$C = [2.085,32 + (0,05 * 2.085,32 + 0,05 * 2.085,32) / 1.888,21] * 1,2068$

$C = R\$ 2.516,69 / m^2$

Cálculo Monetário do Valor do 2º [Segundo] Item, Benfeitoria [-]
Depreciação: $1.888,21m^2 \times R\$ 2.516,69 = R\$ 4.752.039,22$ (-) $R\$ 551.236,55$ ou seja, 11,60% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 16,00% de vida conforme a Coluna C (Regular), sendo que, a vida útil de Edifício de Escritórios é de 70 anos] assim apurando o valor deduzido em $R\$ 4.200.802,67$.

Sendo assim, a Benfeitoria do Item 02 [Dois] assim perfaz a importância monetária de $R\$ 4.200.802,67$ [Quatro milhões, duzentos mil, oitocentos e dois reais e sessenta e sete centavos].

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: PJSYQ 8RE85 JHSC7 WHUT3

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: PJSJ4 5WVW3 K3FP5 PE9BK



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Matrícula 6.191 - Item 3) Almoxarifado, possuindo a metragem de **532,95m²** com estrutura metálica e coberto com telhas de zinco, com vida aparente de aproximadamente **11 anos** [Conforme descrições acostadas no Item 4.15 do Laudo Pericial no Mov. 174.1 e com os novos cálculos reformulados, logo abaixo];

Idade de aparência real = 11 anos;

Estado de conservação = Regular, ou seja, o Código “C” da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO B];

Valor atualizado pelo CUB em Abril/2021, classificado como Galpão Industrial (GI) = R\$ 988,37 por m² [Vide ANEXO A];

Instalações especiais: 0,05*CUB;

Fundações: 0,05*CUB;

Taxa de administração da obra 6%;

Custo financeiro médio 3,5%;

Lucro médio ou remuneração da construtora 10%;

C = [988,37 + (0,05 * 988,37 + 0,05 * 988,37) / 532,95] * 1,2068

C = R\$ 1.192,98 / m²

Cálculo Monetário do Valor do 3º [Terceiro] Item, Benfeitoria [-] Depreciação: 532,95m² X R\$ 1.192,98 = R\$ 635.798,69 (-) R\$ 73.752,65 ou seja, 11,60% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 16,00% de vida conforme a Coluna C (Regular), sendo que, a vida útil de Galpões/Depósitos é de 70 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 562.046,04.

Sendo assim, a Benfeitoria do Item 03 [Três] assim perfaz a importância monetária de R\$ 562.046,04 [Quinhentos e sessenta e dois mil, quarenta e seis reais e quatro centavos].

Matrícula 6.191 - Item 4) Caixa D'Água: Na área externa, ao lado do Almoxarifado se encontra a caixa d'água de concreto com a área de 6,51m² e com a altura de aproximadamente 20 metros, possuindo uma capacidade de volume de 130,28m³ e com Área Superficial Total de **193,98m²** [Conforme descrições acostadas no Item 4.15 do



Marcos André Hereck
CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Laudo Pericial no Mov. 174.1 e com os novos cálculos reformulados, logo abaixo];

E utilizando o custo de construção obtido através do SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, conforme mencionado pela parte do Executado em sua Manifestação de Impugnação, ao qual, a categoria referente a Caixa D'água é a seguinte:

“95952 (Composição Representativa) Execução de Estruturas de Concreto Armado Convencional M3 FCK 25 - R\$ 1.936,13”.

Cálculo Monetário do Valor do 4º [Quarto] Item: 193,98m² X 25cm [Espessura de Concreto Armado] X R\$ 1.936,13 = R\$ 93.892,62.

Sendo assim, a Benfeitoria do Item 04 [Quatro] assim perfaz a importância monetária de R\$ 93.892,62 [Noventa e três mil, oitocentos e noventa e dois reais e sessenta e dois centavos].

Matrícula 6.191 - Item 5) Piso de Concreto Sextavado: Nas áreas externas e de rolagem de veículos o terreno possui um piso de concreto sextavado, ao qual, possui uma área total de aproximadamente **15.702,47m² [Conforme descrições acostadas no Item 4.15 do Laudo Pericial no Mov. 174.1 e com os novos cálculos reformulados, logo abaixo];**

E utilizando o custo de construção obtido através do SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, conforme mencionado pela parte do Executado em sua Manifestação de Impugnação, ao qual, a categoria referente ao Piso de Concreto Sextavado é a seguinte:

“92395 Execução de Pavimento em Piso Intertravado, com Bloco Sextavado – R\$ 63,30/m²”.

Cálculo Monetário do Valor do 5º [Quinto] Item: 15.702,47m² X R\$ 63,30 = R\$ 993.966,35.

Sendo assim, a Benfeitoria do Item 05 [Cinco] assim perfaz a importância monetária de R\$ 993.966,35 [Novecentos e noventa e três mil, novecentos e sessenta e seis reais e trinta e cinco centavos].



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Matrícula 6.193 - Item 6) Barracão: Barracão com estrutura industrial, pisos de alta resistência com 18 cm e 21 cm de altura, possui 08 [Oito] Pontes Rolantes que aguentam até 75 Toneladas, Barracão possuindo a metragem total de **15.715,29m²** com um pé direito de 18,55 metros, possui duas entradas com portas de 10,00m x 15,00m, construído com parte em alvenaria e o restante da vedação com telhas de alumínio, e coberto com telhas de alumínio, com vida aparente de aproximadamente **13 anos**, [Conforme descrições acostadas no Item 5.15 do Laudo Pericial no Mov. 174.1 e com os novos cálculos reformulados, logo abaixo];

Idade de aparência real = 13 anos;

Estado de conservação = Regular, ou seja, o Código “C” da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO B];

Valor atualizado pelo CUB em Abril/2021, classificado como Galpão Industrial (GI) = R\$ 988,37 por m² [Vide ANEXO A];

Instalações especiais: 0,05*CUB;

Fundações: 0,05*CUB;

Taxa de administração da obra 6%;

Custo financeiro médio 3,5%;

Lucro médio ou remuneração da construtora 10%;

$C = [988,37 + (0,05 * 988,37 + 0,05 * 988,37) / 15.715,29] * 1,2068$

$C = R\$ 1.192,77 / m^2$

**Cálculo Monetário do Valor do 6º [Sexto] Item, Benfeitoria [-]
Depreciação: $15.715,29m^2 \times R\$ 1.192,77 = R\$ 18.744.726,45 (-) R\$ 2.661.751,16$ ou seja, 14,20% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 20,00% de vida conforme a Coluna C (Regular), sendo que, a vida útil de Galpões é de 70 anos] assim apurando o valor deduzido em **R\$ 16.082.975,29**.**

E utilizando o custo de construção obtido através do SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, conforme mencionado pela parte do Executado em sua Manifestação de Impugnação, ao qual, a categoria referente ao Piso de Concreto de Alta Resistência é a seguinte:

“97096 Concretagem de Radier, Piso ou Laje sobre Solo, FCK 30 Mpa, para Espessura de 20 cm - Lançamento, Adensamento E Acabamento. Af_09/2017 –



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

R\$ 390,41m³.

**Cálculo Monetário do Valor Referente ao Piso: 15.715,29m² X 20cm X
R\$ 390,41 = R\$ 1.227.081,27.**

Sendo assim, a somatória da Benfeitoria do Item 06 [Seis], Barracão e do Piso de Concreto Usinado com a medida de 15.715,29m², sendo Barracão [R\$ 16.082.975,29] + Piso [R\$ 1.227.081,27], perfazendo a importância monetária de R\$ 17.310.056,56 [Dezessete milhões, trezentos e dez mil, cinquenta e seis reais e cinquenta e seis centavos].

Matrícula 6.193 - Item 7) Cobertura Externa atrás do Barracão: Benfeitoria possuindo a metragem de **990,00m²**, destinada a pintura das peças fabricadas na empresa, estrutura metálica e coberto com telhas de zinco, possuindo um pé direito de 8,45 metros, com vida aparente de aproximadamente **10 anos**, [Conforme descrições acostadas no Item 5.15 do Laudo Pericial no Mov. 174.1 e com os novos cálculos reformulados, logo abaixo];

Idade de aparência real = 10 anos;

Estado de conservação = Regular, ou seja, o Código “C” da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO B];

Valor atualizado pelo CUB em Abril/2021, classificado como Galpão Industrial (GI) = R\$ 988,37 por m² [Vide ANEXO A];

Instalações especiais: 0,05*CUB;

Fundações: 0,05*CUB;

Taxa de administração da obra 6%;

Custo financeiro médio 3,5%;

Lucro médio ou remuneração da construtora 10%;

C = [988,37 + (0,05 * 988,37 + 0,05 * 988,37) / 990,00] * 1,2068

C = R\$ 1.192,88 / m²

**Cálculo Monetário do Valor do 7º [Sétimo] Item, Benfeitoria [-]
Depreciação: 990,00m² X R\$ 1.192,88 = R\$ 1.180.951,20 (-) R\$ 136.990,34 ou seja,**



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

11,60% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 16,00% de vida conforme a Coluna C (Regular), sendo que, a vida útil de Galpões é de 70 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 1.043.960,86 e como se trata somente de uma cobertura externa, sem todas as vedações laterais e acabamentos, sendo com a lateral aberta , perfaz em 50% do valor, apurando em R\$ 521.980,43.

Sendo assim, a somatória da Benfeitoria do Item 07 [Sete], assim perfaz a importância monetária de R\$ 521.980,43 [Quinhentos e vinte e um mil, novecentos e oitenta reais e quarenta e três centavos].

Matrícula 6.193 - Item 8) Cobertura de Estacionamento: possuindo a metragem de 14,77m x 6,10m = **90,10m²** com estrutura metálica e coberta com telhas de zinco e possuindo um Depósito de Alvenaria/Blocos de Cimento com a metragem de 6,10m x 3,40m = **20,74m²**, com vida aparente de aproximadamente **10 anos**, [Conforme descrições acostadas no Item 5.15 do Laudo Pericial no Mov. 174.1 e com os novos cálculos reformulados, logo abaixo];

Idade de aparência real = 10 anos;

Estado de conservação = Reparos Simples, ou seja, o Código “E” da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO B];

Valor atualizado pelo CUB em Abril/2021, classificado como Galpão Industrial (GI) = R\$ 988,37 por m² [Vide ANEXO A];

Instalações especiais: 0,05*CUB;

Fundações: 0,05*CUB;

Taxa de administração da obra 6%;

Custo financeiro médio 3,5%;

Lucro médio ou remuneração da construtora 10%;

C = [988,37 + (0,05 * 988,37 + 0,05 * 988,37) / 110,84] * 1,2068

C = R\$ 1.193,84 / m²

Cálculo Monetário do Valor do 8º [Oitavo] Item, Benfeitoria [-]



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Depreciação: 110,84m² X R\$ 1.193,84 = R\$ 132.325,22 (-) R\$ 35.463,16 ou seja, 26,80% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 18,00% de vida conforme a Coluna E (Reparos Simples), sendo que, a vida útil de Garagens é de 60 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 96.862,06 e como se trata somente de uma cobertura externa, sem demais vedações laterais e acabamentos, perfaz em 50% do valor, apurando em R\$ 48.431,03.

Sendo assim, a somatória da Benfeitoria do Item 08 [Oito], perfaz a importância monetária de R\$ 48.431,03 [Quarenta e oito mil, quatrocentos e trinta e um reais e três centavos].

Matrícula 6.193 - Item 9) Casa: na área dos fundos do Imóvel possui uma Casa de Alvenaria, com pisos cerâmicos e coberto com telhas de barro, possuindo a metragem de 54,78m², com vida aparente de aproximadamente 13 anos, [Conforme descrições acostadas no Item 5.15 do Laudo Pericial no Mov. 174.1 e com os novos cálculos reformulados, logo abaixo];

Idade de aparência real = 13 anos;

Estado de conservação = Entre Regular e Reparos Simples, ou seja, o Código “D” da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO B];

Valor atualizado pelo CUB em Abril/2021, classificado como Residência Unifamiliar (R-1-B) = R\$ 1.777,07 por m² [Vide ANEXO A];

Instalações especiais: 0,05*CUB;

Fundações: 0,05*CUB;

Taxa de administração da obra 6%;

Custo financeiro médio 3,5%;

Lucro médio ou remuneração da construtora 10%;

C = [1.777,07 + (0,05 * 1.777,07 + 0,05 * 1.777,07) / 54,78] * 1,2068

C = R\$ 2.148,48 / m²



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Cálculo Monetário do Valor do 9º [Nono] Item, Benfeitoria [-]
Depreciação: 54,78m² X R\$ 2.148,48 = R\$ 117.693,73 (-) R\$ 22.479,50 ou seja, 19,10%
[Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 20,00% de vida conforme a Coluna D (Entre Regular e Reparos Simples), sendo que, a vida útil de Casas de Alvenaria é de 65 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 95.214,23.

Sendo assim, a Benfeitoria do Item 09 [Nove] Casa de Alvenaria, perfaz a importância monetária de R\$ 95.214,23 [Noventa e cinco mil, duzentos e quatorze reais e vinte e três centavos].

Matrícula 6.193 - Item 10) Salão de Festa com Banheiros: O Salão de Festas possui uma área total de **53,44m²** e é subdividido em Área de Churrasqueira, Cozinha, Depósito e 02 [Dois] Banheiros, tudo em alvenaria e com piso cerâmico, coberto com telhas de fibrocimento, com vida aparente de aproximadamente **13 anos**, **[Conforme descrições acostadas no Item 5.15 do Laudo Pericial no Mov. 174.1 e com os novos cálculos reformulados, logo abaixo];**

Idade de aparência real = 13 anos;

Estado de conservação = Entre Regular e Reparos Simples, ou seja, o Código "D" da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO B];

Valor atualizado pelo CUB em Abril/2021, classificado como como Residência Unifamiliar (R-1-B) = R\$ 1.777,07 por m² [Vide ANEXO A];

Instalações especiais: 0,05*CUB;

Fundações: 0,05*CUB;

Taxa de administração da obra 6%;

Custo financeiro médio 3,5%;

Lucro médio ou remuneração da construtora 10%;

C = [1.777,07 + (0,05 * 1.777,07 + 0,05 * 1.777,07) / 53,44] * 1,2068

C = R\$ 2.148,58 / m²



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Cálculo Monetário do Valor do 10º [Décimo] Item, Benfeitoria [-]
Depreciação: 53,44m² X R\$ 2.148,58 = R\$ 114.820,11 (-) R\$ 21.930,64 ou seja, 19,10%
[Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 20,00% de vida conforme a Coluna D (Entre Regular e Reparos Simples), sendo que, a vida útil de Casas de Alvenaria é de 65 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 92.889,47.

Sendo assim, a Benfeitoria do Item 10 [Dez], perfaz a importância monetária de R\$ 92.889,47 [Noventa e dois mil, oitocentos e oitenta e nove reais e quarenta e sete centavos].

Matrícula 6.193 - Item 11) Vestiário: Vestiário possuindo a área total de **41,60m²**, dividido em dois lados iguais, com piso cerâmico e possuindo laje, internamente possui boxes de banho e área para troca de roupas, com vida aparente de aproximadamente **13 anos**, [Conforme descrições acostadas no Item 5.15 do Laudo Pericial no Mov. 174.1 e com os novos cálculos reformulados, logo abaixo];

Idade de aparência real = 13 anos;

Estado de conservação = Entre Regular e Reparos Simples, ou seja, o Código "D" da Tabela de Ross Heidecke [Vide ANEXO B];

Valor atualizado pelo CUB em Abril/2021, classificado como como Residência Unifamiliar (R-1-N) = R\$ 2.173,34 por m² [Vide ANEXO A];

Instalações especiais: 0,05*CUB;

Fundações: 0,05*CUB;

Taxa de administração da obra 6%;

Custo financeiro médio 3,5%;

Lucro médio ou remuneração da construtora 10%;

C = [2.173,34 + (0,05 * 2.173,34 + 0,05 * 2.173,34) / 41,60] * 1,2068

C = R\$ 2.629,09 / m²

Cálculo Monetário do Valor do 11º [Décimo Primeiro] Item, Benfeitoria [-] Depreciação: 41,60m² X R\$ 2.629,09 = R\$ 109.370,14 (-) R\$ 20.889,69 ou seja, 19,10% [Depreciação que utilizando a Tabela de Ross Heidecke de 20,00% de vida



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

conforme a Coluna D (Entre Regular e Reparos Simples), sendo que, a vida útil de Casas de Alvenaria é de 65 anos] assim apurando o valor deduzido em R\$ 88.480,45.

Sendo assim, a Benfeitoria do Item 11 [Onze], perfaz a importância monetária de R\$ 88.480,45 [Oitocentos e oito mil, quatrocentos e oitenta reais e quarenta e cinco centavos].

Matrícula 6.193 - Item 12) Piso de Concreto Sextavado: Nas áreas externas e de rolagem de veículos o terreno possui um piso de concreto sextavado, ao qual, possui uma área total de aproximadamente 39.224,27m², [Conforme descrições acostadas no Item 5.15 do Laudo Pericial no Mov. 174.1 e com os novos cálculos reformulados, logo abaixo];

E utilizando o custo de construção obtido através do SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil, conforme mencionado pela parte do Executado em sua Manifestação de Impugnação, ao qual, a categoria referente ao Piso de Concreto Sextavado é a seguinte:

“92395 Execução de Pavimento em Piso Intertravado, com Bloco Sextavado – R\$ 63,30/m²”.

Cálculo Monetário do Valor do 12º [Décimo Segundo] Item: 39.224,27m² X R\$ 63,30 = R\$ 2.482.896,29.

Sendo assim, a somatório da Benfeitoria do Item 12 [Doze] assim perfaz a importância monetária de R\$ 2.482.896,29 [Dois milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, oitocentos e noventa e seis reais e vinte e nove centavos].

E ainda acrescentando demais custos de construção conhecidos como BDI (Benefícios e Despesas Indiretas), considerando um tempo de obra médio de 18 meses para o porte do imóvel em questão, é de aproximadamente 15% sobre o custo de construção, e dos novos cálculos reformulados supracitados por este Perito/Signatário, o



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

desenvolvimento da apuração dos valores apurados pelas Benfeitorias, a ser considerado para este Labor Pericial de Esclarecimentos perfaz na importância monetária, conforme demonstrada na tabela, logo abaixo:

MATRÍCULA	VALOR RECALCULADO DAS BENFEITORIAS	15% DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	VALOR ATUALIZADO
6.191	R\$ 6.104.227,52	R\$ 915.634,12	R\$ 7.019.861,64
6.193	R\$ 20.639.948,46	R\$ 3.095.992,27	R\$ 23.735.940,73

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Este Expert do Juízo vem **INFORMAR** e **EXPLANAR** que todas as informações cabíveis a este caso em tela, estão expostos nos **TÓPICOS** de números: "**1; 2; 3; 3.1; 3.2 e 3.3**" supracitados do corpo deste Laudo Pericial de Esclarecimentos.

Desta forma, conforme as explicações supramencionadas, onde este Expert do Juízo vem **APRESENTAR** os novos valores apurados neste Laudo Pericial de Esclarecimentos, para que ambas as partes litigantes fiquem cientes dos novos valores apresentados e que o Douto Magistrado tenha norteammento para a homologação do valor da Avaliação pormenorizada, referente ao Imóvel Urbano do caso em tela, conforme o Quadro Resumo, logo abaixo:

MATRÍCULA	VALOR DOS TERRENOS	VALOR DAS BENFEITORIAS	VALOR TOTAL
6.191	R\$ 9.929.794,50	R\$ 7.019.861,64	R\$ 16.949.656,14
6.193	R\$ 31.793.237,86	R\$ 23.735.940,73	R\$ 55.529.178,59
SOMA TOTAL DOS TERRENOS [TERRA NUA] + BENFEITORIAS REFERENTE ÀS DUAS MATRÍCULAS SUB JUDICE DE NÚMEROS 6.191 e 6.193:			R\$ 72.478.834,73



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

5. ENCERRAMENTO:

O **Laudo Pericial de Esclarecimentos** em conjunto com o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)** foi lavrado por este Perito/Signatário, cujo número do **CNAI** é **01595** e do **CRECI** é o número **15.127-F**, com a respectiva Lâmina do Cadastro Nacional de Avaliadores colacionada no **ANEXO C** deste **Labor**.

Fazem parte deste documento, o **Laudo Pericial de Esclarecimentos** em conjunto com o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)** expostos em **28 [Vinte e oito] laudas**, todas assinadas digitalmente.

Termos em que:

Pede deferimento dos conteúdos deste:
“**Labor Pericial de Esclarecimentos**”.

Subscreve mui atentiosamente.

De Londrina/PR para Assaí/PR, 03 de Junho de 2021.

ASSINATURA DIGITAL

MARCOS ANDRÉ HERECK

Corretor de Imóveis – CRECI-F/PR 15.127 e CNAI 01595
Avaliador de Imóveis Judicial



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

**MERITÍSSIMO JUÍZO DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA
COMARCA DE ASSAÍ – ESTADO DO PARANÁ.**

AUTOS DIGITAIS Nº:	0512-25.2017.8.16.0047.
PROCESSO DE:	AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL ORIUNDA DA CARTA PRECATÓRIA DA 7ª VARA FEDERAL DE LONDRINA/PR PARA A VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE ASSAÍ/PR.
EXEQUENTE:	PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL.
EXECUTADO:	JUMBO TRATAMENTO TÉRMICO E INDÚSTRIA MECÂNICA LTDA.

ASSISTENTE TÉCNICO DO EXEQUENTE: NÃO INDICADO.

ASSISTENTE TÉCNICO DO EXECUTADO: JULIANO BITTENCOURT CONSOLIN.

MARCOS ANDRÉ HERECK, Perito Avaliador de Imóveis, nomeado no item 3 do Mov. 22.1 nos Autos Digitais em referência, tendo procedido aos exames e verificações dos elementos constantes dos referidos Autos, vem respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar o:

LAUDO PERICIAL DE ESCLARECIMENTOS II:

SUMÁRIO: FLS.

1) Síntese	fls. 2 a 8
2) Quesitos de Esclarecimentos II	fls. 8
2.1) Quesitos do Douto Magistrado [Apresentados no Mov. 205.1]	fls. 8 e 9
2.2) Quesitos do Exequente [Não Apresentados]	fls. 10
2.3) Quesitos do Executado [Apresentados no Mov. 202.1]	fls. 10 a 12
3) Encerramento	fls. 12



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

1. SÍNTESE:

Aos 09 de Fevereiro de 2017, o **Exequerente [UNIÃO - Procuradoria da Fazenda Nacional]** através de seu Procurador Jurídico ajuizou uma Ação de Execução Fiscal [Oriunda da Carta Precatória da 7ª Vara Federal de Londrina/PR para a Vara da Fazenda Pública de Assaí/PR] em face do **Executado [Jumbo Tratamento Térmico e Indústria Mecânica LTDA]**, onde o “**Objeto da Perícia**” versa para que sejam efetuadas as **Avaliações de 02 [Dois] Imóveis e de todas as Edificações/Benfeitorias não removíveis**, para que sejam apurados os valores totais atualizados dos seguintes Imóveis Sub Judice:

Lote de Terras sob nº 101-A e 102-A-2 da Secção Balsamo, do Município de Assaí/PR, com a área de 3,052499 Hectares, ou sejam, 30.524,99m², com margem na Faixa de Domínio da PR-090, com todas as divisas e confrontações constantes na Matrícula sob nº 6.191 do 1º Ofício do C.R.I. de Assaí/PR [Vide Mov. 1.5];

Lote de Terras sob nº 100-B-2 da Secção Central, do Município de Assaí/PR, com a área de 9,773498 Hectares, ou sejam, 97.734,98m², com margem na Faixa de Domínio PR-090, com todas as divisas e confrontações constantes na Matrícula sob nº 6.193 do 1º Ofício do C.R.I. de Assaí/PR [Vide Mov. 1.6].

Nos **Movs: 1.1 até 1.15** consta o Malote Digital de Carta Precatória, onde:

No **Mov. 1.1** consta o Despacho/Decisão do Douto Magistrado da 7ª Vara Federal de Londrina/PR onde o MM. Juiz deferiu e determinou que fosse expedida a Carta Precatória para a Vara Cível de Assaí/PR, para a respectiva penhora e avaliação dos Imóveis de Matrículas sob nºs 1.316, 2.489, 2.986, 2.987, 6.191 e 6.193.

Nos **Movs: 1.2 até 1.7** constam as cópias das Matrículas sob nºs 1.316, 2.489, 2.986, 2.987, 6.191 e 6.193.

Nos **Movs: 1.8 até 1.14** constam as Certidões de Dívidas Ativas com as descrições dos Débitos em nome da Empresa/Executada.

No **Mov. 1.15** consta a Execução Fiscal da Dívida Ativa.



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

No **Mov. 7.1** houve o Despacho/Decisão do Douto Magistrado onde o MM. Juiz determinou que fosse expedida a ordem de Penhora e Avaliação sobre os Imóveis Sub Judice por Oficial de Justiça.

No **Mov. 15.1** consta a Certidão proferida pelo Oficial de Justiça, informando que procedeu as Penhoras e intimou a parte da Empresa/Executada que demonstrou a sua ciência e certificou que deixou de avaliar os Imóveis Penhorados, pois não possuía experiência técnica para realizar as avaliações, e no **Mov. 15.2** anexou os Autos de Penhoras.

Depois dos trâmites judiciais, das réplicas e das tréplicas, no **Mov. 22.1** houve o Despacho/Decisão do Douto Magistrado onde o MM. Juiz no **item 3** nomeou este Expert do Juízo para a realização do exame pericial, no **item 4** intimou este Perito/Signatário para dizer se aceitaria a presente nomeação e caso positiva a resposta que apresentasse a Proposta de Honorários, e após apresentada a Proposta que as partes fossem intimadas para se manifestarem sobre a Proposta e no **item 5** fixou o prazo de 10 [Dez] dias para a juntada do Laudo Pericial.

No **Mov. 25.1** a parte Exequernte peticionou explanando que um dos Imóveis penhorados já estava sendo avaliado por este Expert do Juízo em outros Autos, e que não seria necessário a realização da Avaliação do respectivo Imóvel neste caso em tela, também informou que os Imóveis de Matrículas nºs **2.986** e **2.987** foram avaliados por Oficial de Justiça em outro caso e que também não seria necessário a realização da Avaliação dos respectivos Imóveis neste caso em tela, e ao final, solicitou para que fossem avaliados somente os Imóveis de Matrículas sob nºs **1.316; 6.191** e **6.193**.

No **Mov. 27.1** consta o Ofício expedido pelo MM. Juiz para que o Sr. Oficial de Justiça averbasse as penhoras nas respectivas Matrículas Penhoradas Sub Judice.

No **Mov. 29.1** consta a Certidão do Analista Judiciário informando que encaminhou o Ofício expedido no **Mov. 27.1** para o Cartório de Registro de Imóveis e no **Mov. 29.2** anexou o Ofício enviado.

No **Mov. 31.1** houve o Despacho/Decisão do Douto Magistrado onde o MM. Juiz deferiu em partes o pedido da parte Exequernte no **Mov. 25.1** e determinou para que fossem avaliados todos os imóveis penhorados, ressaltando os imóveis que já faziam objeto de perícia em outros casos análogos.

No **Mov. 32.1** consta o Ofício do 1º Serviço de Registro de Imóveis informando sobre os registros de Penhoras realizados nos Imóveis Sub Judice.



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

No **Mov. 39.1** este Expert do Juízo peticionou e apresentou a Proposta de Honorários na importância monetária de **R\$ 26.200,00** para as **Avaliações de 04 [Quatro] Imóveis** e de todas as Edificações/Benfeitorias não removíveis.

No **Mov. 42.1** a parte Exequente peticionou impugnando o valor apresentado na Proposta de Honorários acostada no **Mov. 39.1**, solicitando pela minoração do valor e ainda explanou que os Imóveis de Matrículas sob nºs **2.986** e **2.987** já foram avaliados em outro Processo, ao qual, não necessitaria da realização da avaliação novamente.

No **Mov. 45.1** este Expert do Juízo peticionou e apresentou a Reproposta de Honorários para as Avaliações dos Imóveis de Matrículas sob nºs **6.191** e **6.193**, na importância monetária de **R\$ 15.900,00**.

No **Mov. 47.1** a parte Exequente peticionou onde concordou com a Reproposta apresentada e solicitou pela emissão da guia para pagamentos dos Honorários Periciais.

No **Mov. 48.1** consta a Guia de Depósito Judicial emitida para que a parte Exequente realizasse o respectivo pagamento.

No **Mov. 54.1** a parte Exequente peticionou solicitando pela juntada do comprovante de pagamento da Guia dos Honorários Periciais e no **Mov. 54.2** anexou a cópia do comprovante de pagamento.

No **Mov. 56.1** este Expert do Juízo peticionou onde havia agendado a data das Diligências In Loco para a realização das vistorias e avaliações referente somente às Matrículas sob nº **6.191** e **6.193** e ainda foram solicitados diversos documentos para a parte do Executado.

No **Mov. 57.1** este Expert do Juízo peticionou solicitando pelo Ofício de Transferência de Valores no percentual de 50,00% referente aos Honorários Periciais.

No **Mov. 58.1** houve o Despacho/Decisão do Douto Magistrado onde o MM. Juiz determinou para que este Perito/Signatário apresentasse Nova Proposta de Honorários incluindo a Avaliação do Imóvel de Matrícula sob nº **1.316**.

No **Mov. 63.1** este Expert do Juízo peticionou e apresentou Nova Proposta de Honorários incluindo a Avaliação do Imóvel de Matrícula sob nº **1.316**.

No **Mov. 64.1** este Expert do Juízo peticionou cancelando o agendamento da data da realização das Diligências In Loco, devido à nova apresentação de proposta para que fosse avaliado outro imóvel.



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

No **Mov. 75.1** a parte Exequente peticionou solicitando pela reconsideração do Despacho acostado no **Mov. 58.1**.

No **Mov. 77.1** a parte do Executado peticionou impugnando a Proposta apresentada no **Mov. 63.1**, alegando que o valor estava excessivamente alto e no **Mov. 77.2** anexou a Proposta deste Expert do Juízo apresentada em outros Autos Digitais.

No **Mov. 79.1** a parte Exequente peticionou reiterando a manifestação acostada no **Mov. 75.1**.

No **Mov. 83.1** houve o Despacho/Decisão do Douto Magistrado onde o MM. Juiz deferiu que fosse aproveitada a Avaliação do Imóvel de Matrícula sob nº **1.316** e intimou este Expert do Juízo para que apresentasse a Proposta de Honorários para a realização da Avaliação dos Imóveis de Matrículas sob nºs **6.191** e **6.193**.

No **Mov. 88.1** este Expert do Juízo peticionou informando que já havia apresentado a Proposta de Honorários para a respectiva Avaliação dos Imóveis de Matrículas sob nºs **6.191** e **6.193** cuja Proposta também já se encontrava paga e estaria aguardando pela intimação e anuência das partes litigantes para que pudesse agendar a data para a realização da Perícia.

No **Mov. 94.1** a parte Exequente peticionou manifestando a sua Ciência e solicitando pela imediata realização da Perícia.

No **Mov. 103.1** este Expert do Juízo peticionou informando a Ausência de Agendamento para a realização da Perícia devido ao risco gerado pela doença da Covid-19.

No **Mov. 112.1** este Expert do Juízo peticionou informando o seu caso positivo de Covid-19 e os acontecimentos fatais em sua família ocorridos devido a doença.

No **Mov. 114.1** consta a Decisão do Douto Magistrado, onde o MM. Juiz homologou o valor dos Honorários Periciais, determinou a intimação deste Perito/Signatário para que informasse a possibilidade de início dos trabalhos e deferiu o levantamento de **50,00%** referente aos Honorários Periciais.

No **Mov. 122.1** este Expert do Juízo peticionou agendando a data da Diligência In Loco e solicitou documentos para a parte do Executado.

No **Mov. 129.1** a parte do Executado peticionou explanando que entendia que não seria o melhor momento para a realização da Diligência In Loco, e ao final,



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

solicitou pela prorrogação da Diligência In Loco.

No **Mov. 130.1** este Expert do Juízo peticionou solicitando um posicionamento do Douto Magistrado sobre a Data da Diligência In Loco agendada devido as Manifestações apresentadas nos Autos, e para que a Diligência In Loco não se restasse frustrada.

No **Mov. 132.1** consta o Despacho proferido pelo Douto Magistrado, onde o MM. Juiz intimou a parte Exequente para que se manifestasse sobre os argumentos apresentados.

No **Mov. 133.1** consta uma Lâmina de Leilão, ao qual, consta informações de que seria realizado o Leilão de Imóveis pertencentes a parte do Executado.

No **Mov. 142.1** a parte Exequente peticionou onde se manifestou pela Manutenção do Agendamento para a realização da Perícia e informou que o Leilão informado havia sido cancelado devido ao pagamento da dívida.

No **Mov. 145.1** consta a Decisão do Douto Magistrado onde no **item 1** o MM. Juiz indeferiu o adiamento da Avaliação e no **item 2** intimou este Expert do Juízo com Urgência para que fosse realizada a Diligência In Loco.

No **Mov. 150.1** este Perito/Signatário peticionou Demonstrando Ciência quanto aos conteúdos apresentados e informou que realizaria as Diligências In Loco no dia agendado.

No **Mov. 153.1** este Expert do Juízo peticionou informando sobre o Êxito na realização das Diligências In Loco, ao qual, compareceu o Assistente Técnico da parte do Executado [Eng. Juliano Bittencourt Consolin] e o Gerente da Empresa JBO [Eng. Mateus C. Bertolazzi] que autorizou a entrada deste Expert do Juízo, de seu Auxiliar e do Assistente Técnico do Executado junto aos Imóveis Sub Judice, e nos acompanhou durante a Vistoria por todo o perímetro percorrido, aonde foram vistoriadas as Áreas Avaliandas Sub Judice.

No **Mov. 154.1** este Expert do Juízo peticionou solicitando pela Lavra do Ofício de Transferência de 50,00% do valor referente aos Honorários Periciais.

No **Mov. 158.1** consta a Certidão informando que foi procedido o cadastro do Alvará Eletrônico.

No **Mov. 159.1** consta a Lâmina de Protocolo de Envio de Alvará Eletrônico em favor deste Perito/Signatário.

No **Mov. 174.1** este Perito/Signatário peticionou e apresentou o Laudo



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

Pericial de Avaliação de Imóveis em conjunto com os **13 [Treze] Anexos** acostados nos **Movs: 174.2 até 174.16**.

No **Mov. 175.1** este Expert do Juízo peticionou solicitando pela Lavra do Ofício de Transferência do Saldo Total Remanescente do valor referente aos Honorários Periciais.

No **Mov. 179.1** consta o Despacho proferido pelo Douto Magistrado, onde o MM. Juiz no **item 1** não deferiu a liberação dos Honorários, no **item 3** explanou que após as manifestações e não havendo impugnações, que assim, fosse expedido o alvará de levantamento de honorários e no **item 4** determinou que a Secretaria juntasse ao caso em tela, os Laudos de Avaliações realizados nos processos sob nºs 2053-69.2012.8.16.0047 e 0138-39.1999.8.16.0047.

No **Mov. 186.1** consta a Certidão procedendo a juntada do Laudo de Avaliação realizado no processo nº 0138-39.1999.8.16.0047, e nos **Movs: 186.2 até 186.6** anexou o Laudo de Avaliação.

No **Mov. 187.1** consta a Certidão procedendo a juntada do Laudo de Avaliação realizado no processo nº 2053-69.2012.8.16.0047, e no **Mov. 187.2** anexou o Laudo de Avaliação.

No **Mov. 188.1** a parte Exequente peticionou manifestando a concordância com a Avaliação apresentada.

No **Mov. 191.1** a parte do Executado peticionou apresentando a sua Impugnação referente ao Laudo Pericial acostado no **Mov. 174.1**, ao qual, explanou que no respectivo Laudo apresentado existiam algumas inconsistências, onde apontou sobre os pontos de: *III.1 Norma técnica aplicável; III.2 Da metodologia apresentada pelo Perito – incorreções; III.3 Da avaliação do terreno – incorreções; III.4 Da avaliação das benfeitorias – incorreções*; e na sequência nos **Movs: 191.2 e 191.3** apresentou e anexou o Parecer Técnico elaborado pelo Assistente Técnico contratado pela parte.

No **Mov. 192.1** a parte Exequente peticionou explanando que já havia apresentado a sua concordância com as Avaliações apresentadas.

No **Mov. 197.1** este Perito/Sigmatário peticionou e apresentou o Laudo Pericial de Esclarecimentos juntamente com os respectivos **03 [Três] Anexos**, acostado nos **Movs: 197.2 e 197.4**.

No **Mov. 202.1** a parte do Executado peticionou apresentando a sua Impugnação ao Laudo, onde a parte concordou com o novo valor apresentado referente



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

às Benfeitorias e novamente Impugnou os valores referente ao Terreno: *I.b Da avaliação do terreno – incorreções*, e na sequência nos **Movs: 202.2 até 202.4** apresentou e anexou o Parecer Técnico elaborado pelo Assistente Técnico contratado pela parte.

No **Mov. 203.1** a parte Exequente peticionou informando que nada teria a opor sobre o Laudo Pericial de Esclarecimentos apresentado.

No **Mov. 205.1** consta a Decisão do Douto Magistrado, onde o MM. Juiz intimou este Expert do Juízo para que apresentasse os esclarecimentos.

Nos **Movs: 216.1 até 216.4** constam as Lâminas do Ofício de Leilão, aos quais, relatam informações do Sr. Leiloeiro direcionado ao Douto Magistrado titular da Vara da Fazenda da Comarca de Assaí/PR de que seria realizado o Leilão do Imóvel Sub Judice pertencente a parte do Executado.

Por fim, este Perito/Signatário analisou na íntegra todos os conteúdos dos Autos Digitais em referência e realizou os trabalhos periciais, ao qual, se lavrou o Labor Pericial de Esclarecimentos II, logo a seguir.

2. QUESITOS DE ESCLARECIMENTOS II:

2.1 QUESITOS DO DOUTO MAGISTRADO [Formulado no Mov. 205.1]:

No Mov. 205.1 consta a Decisão do Douto Magistrado, onde o MM. Juiz intimou este Expert do Juízo para que apresentasse os esclarecimentos.

“Nesta senda, nos termos do art. 477, § 2º, inc. I, do Código de Processo Civil, intime-se o perito para que esclareça, no prazo de 15 dias, a utilização de cada uma das amostras, salientando o processo de levantamento de dados do mercado e seleção das amostras contidas no laudo e em sua complementação (seq. 174.1 e 197.1).”

RESPOSTA DA PERÍCIA DE ESCLARECIMENTOS: Atendendo aos conteúdos questionados pelo Douto Magistrado na Decisão proferida no **Mov. 205.1**, ou seja, sobre a utilização de cada uma das amostras, salientando o processo de levantamento de dados do mercado e seleção das amostras contidas no laudo e em sua complementação, sendo que, em relação ao valor do Terreno [Terra Nua], cujo nobre Engenheiro Civil contestou a forma de captação do valor apurado pelo Sr. Perito Judicial, onde este Expert do Juízo vem **EXPLANAR** que no momento para a lavra do Laudo Pericial, sendo que, fora utilizada a metodologia que é mais usada e adequada para o caso em tela, ou seja, são através das coletas de amostras de dados comparativos de mercado com os imóveis circunvizinhos e próximos com o imóvel avaliando, sendo assim, este Expert/Signatário



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

diligenciou nas áreas circunvizinhas onde foram constatados de que não haviam ofertas de imóveis à venda [Relativo à Terra Nua] nas proximidades, ao qual, para atender e realizar a Avaliação com uma quantidade variada de imóveis comparativos, aos quais, os Imóveis utilizados como comparativos se encontram em lugares mais afastados e mesmo fora do zoneamento do Imóvel Avaliando, onde foram encontrados tanto em anúncios locais e pela internet, e apurou o valor por metro quadrado utilizando das amostras encontradas.

Contudo, este Expert do Juízo vem **EXPLANAR** que as **12 [Doze]** Amostras, não é uma quantidade ínfima para a realização de comparativos, ao qual, as Amostras são verdadeiras e se encontravam no mercado imobiliário, mesmo assim, este Expert do Juízo acatou a primeira Impugnação [**Vide Mov. 191.1**], ao qual, erroneamente havia deixado de aplicar o **Fator Comercialização** no valor da terra nua sobre o Imóvel Sub Judice, sendo assim, este Perito apresentou os valores com o acréscimo dos **15%** do **Fator de Comercialização** aplicável na cidade de Assaí/PR, conforme acostado no Laudo Pericial de Esclarecimentos [**Vide Mov. 197.1**].

Entretanto, diante a nova Impugnação permanecendo sobre o valor do terreno, este Expert do Juízo acompanha a metodologia de Cálculo e apuração do nobre Assistente Técnico conforme a Norma da ABNT 14653 parte 2, que também foram aplicadas de forma correta, sendo que, o Assistente Técnico apurou os valores dos terrenos nas importâncias de **R\$ 10.763.157,30** e **R\$ 34.461.500,50** onde os valores apurados por este Perito do Juízo foram de **R\$ 9.929.794,50** e **R\$ 31.793.237,86**, isto é, uma variação de pouco menos de **10,00%** que é um índice aceitável em relação ao preço mínimo e preço máximo, sendo assim, e analisando minuciosamente os conteúdos do Parecer Técnico acostado nos **Movs: 202.2** até **202.4**, este Expert do Juízo acompanha o desenvolvimento da apuração do valor por metro quadrado, ao qual, o novo valor total da área da terra nua a ser considerado para este **Labor Pericial de Esclarecimentos II** é conforme a tabela logo abaixo:

MATRÍCULA	VALOR DOS TERRENOS	VALOR DAS BENFEITORIAS	VALOR TOTAL
6.191	R\$ 10.763.157,30	R\$ 7.019.861,64	R\$ 17.783.018,94
6.193	R\$ 34.461.500,50	R\$ 23.735.940,73	R\$ 58.197.441,23
SOMA TOTAL DOS TERRENOS [TERRA NUA] + BENFEITORIAS REFERENTE ÀS DUAS MATRÍCULAS SUB JUDICE DE NÚMEROS 6.191 E 6.193:			R\$ 75.980.460,17



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

2.2 QUESITOS DO EXEQUENTE [Não Apresentados]:

RESPOSTA DA PERÍCIA DE ESCLARECIMENTOS: Nos Movs: 188.1; 192.1 e 203.1 a parte Exequente peticionou apresentando a sua manifestação de Ciência com o Laudo Pericial apresentado, sendo assim, com a anuência de todos os conteúdos do Laudo Pericial de Avaliação [PTAM] acostado no **Mov. 174.1** com os seus respectivos **13 [Treze]** Anexos colacionados nos **Movs: 174.2** até **174.16** e do posterior protocolo do Laudo Pericial de Esclarecimentos acostado no **Mov. 197.1** com os seus respectivos **03 [Três]** Anexos colacionados nos **Movs: 197.2** até **197.4** e vistoriando todos os outros Movimentos subsequentes, este Expert do Juízo não tem nada a esclarecer sobre nenhum questionamento solicitado pela parte do Exequente.

2.3 QUESITOS DO EXECUTADO [Apresentados no Mov. 202.1]:

No Mov. 202.1 a parte do Executado peticionou apresentando a sua Impugnação ao Laudo, onde a parte concordou com o novo valor apresentado referente às Benfeitorias e novamente Impugnou os valores referente ao Terreno: *I.b Da avaliação do terreno – incorreções*, e na sequência nos Movs: 202.2 até 202.4 apresentou e anexou o Parecer Técnico elaborado pelo Assistente Técnico contratado pela parte.

III.3 Da avaliação do terreno – incorreções:

[...] No entanto, o Sr. Perito acatou apenas essa última irregularidade e aplicou o fator de comercialização, após a apuração do valor do metro quadrado.

O mais importante não foi acolhido pelo Sr. Perito, que diz respeito à impropriedade do método utilizado para obtenção do valor de metro quadrado, desrespeitando a própria NBR 14653-2.

O Sr. Perito, simplesmente, apurou o valor do metro quadrado através de comparação de apenas 12 (doze) amostras, quantidade ínfima, e ainda, realizou o cálculo através de uma média aritmética dos valores destas amostras. [...]

[...] Além de coletar quantidade pequena de amostras (apenas 12), não realiza qualquer equalização de características destas amostras com as características relevantes do imóvel avaliado.

Faz um simples cálculo de média aritmética, e assim o fazendo, despreza, totalmente, qualquer característica relevante, descumprindo a NBR



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

14653-2 e criando distorção no valor de avaliação do imóvel.

Sendo assim, a Executada rejeita, totalmente, o valor obtido pelo Sr. Perito, devendo ser acolhido pelo Juízo o cálculo apresentado pelo laudo da assistência técnica, que apurou o valor do terreno (terra nua), o qual deve ser acrescido do fator de comercialização acolhido pelo Perito [...].

RESPOSTA DA PERÍCIA DE ESCLARECIMENTOS: Em relação ao valor do Terreno [Terra Nua], cujo nobre Engenheiro Civil contestou a forma de captação do valor apurado pelo Sr. Perito Judicial, onde este Expert do Juízo vem **EXPLANAR** que no momento para a lavra do Laudo Pericial, sendo que, fora utilizada a metodologia que é mais usada e adequada para o caso em tela, ou seja, são através das coletas de amostras de dados comparativos de mercado com os imóveis circunvizinhos e próximos com o imóvel avaliando, sendo assim, este Expert/Signatário diligenciou nas áreas circunvizinhas onde foram constatados de que não haviam ofertas de imóveis à venda [Relativo à Terra Nua] nas proximidades, ao qual, para atender e realizar a Avaliação com uma quantidade variada de imóveis comparativos, aos quais, os Imóveis utilizados como comparativos se encontram em lugares mais afastados e mesmo fora do zoneamento do Imóvel Avaliando, onde foram encontrados tanto em anúncios locais e pela internet, e apurou o valor por metro quadrado utilizando das amostras encontradas.

Contudo, este Expert do Juízo vem **EXPLANAR** que as **12 [Doze]** Amostras, não é uma quantidade ínfima para a realização de comparativos, ao qual, as Amostras são verdadeiras e se encontravam no mercado imobiliário, mesmo assim, este Expert do Juízo acatou a primeira Impugnação **[Vide Mov. 191.1]**, ao qual, erroneamente havia deixado de aplicar o **Fator Comercialização** no valor da terra nua sobre o Imóvel Sub Judice, sendo assim, este Perito apresentou os valores com o acréscimo dos **15%** do **Fator de Comercialização** aplicável na cidade de Assaí/PR, conforme acostado no Laudo Pericial de Esclarecimentos **[Vide Mov. 197.1]**.

Entretanto, diante a nova Impugnação permanecendo sobre o valor do terreno, este Expert do Juízo acompanha a metodologia de Cálculo e apuração do nobre Assistente Técnico conforme a Norma da ABNT 14653 parte 2, que também foram aplicadas de forma correta, sendo que, o Assistente Técnico apurou os valores dos terrenos nas importâncias de **R\$ 10.763.157,30** e **R\$ 34.461.500,50** onde os valores apurados por este Perito do Juízo foram de **R\$ 9.929.794,50** e **R\$ 31.793.237,86**, isto é, uma variação de pouco menos de **10,00%** que é um índice aceitável em relação ao preço



Marcos André Hereck

CORRETOR DE IMÓVEIS CRECI-F/PR: 15.127 E CNAI: 01595
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS JUDICIAL

mínimo e preço máximo, sendo assim, e analisando minuciosamente os conteúdos do Parecer Técnico acostado nos **Movs: 202.2** até **202.4**, este Expert do Juízo acompanha o desenvolvimento da apuração do valor por metro quadrado, ao qual, o novo valor total da área da terra nua a ser considerado para este **Labor Pericial de Esclarecimentos II** é conforme a tabela logo abaixo:

MATRÍCULA	VALOR DOS TERRENOS	VALOR DAS BENFEITORIAS	VALOR TOTAL
6.191	R\$ 10.763.157,30	R\$ 7.019.861,64	R\$ 17.783.018,94
6.193	R\$ 34.461.500,50	R\$ 23.735.940,73	R\$ 58.197.441,23
SOMA TOTAL DOS TERRENOS [TERRA NUA] + BENFEITORIAS REFERENTE ÀS DUAS MATRÍCULAS SUB JUDICE DE NÚMEROS 6.191 E 6.193:			R\$ 75.980.460,17

3. ENCERRAMENTO:

O **Laudo Pericial de Esclarecimentos** em conjunto com o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)** foi lavrado por este Perito/Signatário, cujo número do **CNAI** é **01595** e do **CRECI** é o número **15.127-F**, com a respectiva Lâmina do Cadastro Nacional de Avaliadores colacionada no **ANEXO** deste Labor.

Fazem parte deste documento, o **Laudo Pericial de Esclarecimentos** em conjunto com o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM)** expostos em **12 [Doze] laudas**, todas assinadas digitalmente.

Termos em que:

Pede deferimento dos conteúdos deste Labor Pericial de Esclarecimentos II.

Subscreve mui atentiosamente.

De Londrina/PR para Assaí/PR, 02 de Setembro de 2021.

ASSINATURA DIGITAL

MARCOS ANDRÉ HERECK

Corretor de Imóveis – CRECI-F/PR 15.127 e CNAI 01595
Avaliador de Imóveis Judicial