

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

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

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

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

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

DEFERIMENTO

Ibiporã, 20 de fevereiro de 2021

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Perito Judicial

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

LAUDO PERICIAL

VARA DA FAZENDA PÚBLICA  
COMARCA DE IBIPORÃ- PR

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

REQUERENTE:  
BANCO REGIONAL DE  
DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO  
SUL - BRDE

REQUERIDO:  
NORTE DO PARANÁ BEBIDAS LTDA E  
OUTROS

IBIPORÃ – PR  
FEVEREIRO – 2021

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

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

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

SUMÁRIO

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

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

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

## LAUDO PERICIAL

### 1. PRELIMINARMENTE:

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

Matrícula n.º 21.257 (Seq. 10.2):

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

Matrícula n.º 21.258 (Seq. 10.3):

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

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

## 2. OBJETO DOS TRABALHOS:

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

## 3. NORMAS BRASILEIRAS E NÍVEL DE PRECISÃO:

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

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

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

4. INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO:

Localização:



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

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

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

Descrição das benfeitorias e acessões:

Matrícula 21.257:

- Cabine de medição elétrica  
Área: 19,79m<sup>2</sup>  
Piso em concreto, paredes pintadas com pintura regular  
Estado de conservação: Regular
- Guarita  
Área: 150,23m<sup>2</sup>  
Piso cerâmico, paredes pintadas e telhas de eternit  
Estado de conservação: Regular
- Cobertura da guarita  
Área: 9,07m<sup>2</sup>  
Telhas de eternit  
Estado de conservação: Regular
- Barracão 01  
Área: 800,00m<sup>2</sup>  
Piso usinado, fechamento lateral em alvenaria e zinco  
Estado de conservação: Regular
- Cobertura barracão 01  
Área: 180m<sup>2</sup>  
Cobertura metálica  
Estado de conservação: Regular
- Estacionamento  
Área: 88,35m<sup>2</sup>  
Cobertura simples  
Estado de conservação: Regular
- Escritório / refeitório  
Área: 405,00m<sup>2</sup>  
Piso cerâmico, paredes pintadas e telhas de eternit  
Estado de conservação: Regular
- Depósito  
Área: 405,00m<sup>2</sup>  
Piso usinado com cerâmica, paredes pintadas  
Estado de conservação: Regular
- Barracão 02  
Área: 315,00m<sup>2</sup>  
Piso cerâmico, fechamento lateral em alvenaria e zinco  
Estado de conservação: Regular
- Barracão 03  
Área: 315,00m<sup>2</sup>  
Piso cerâmico, fechamento lateral em alvenaria e zinco  
Estado de conservação: Regular

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

- Barracão 04  
Área: 315,00m<sup>2</sup>  
Piso usinado, fechamento lateral em alvenaria e zinco  
Estado de conservação: Regular
- Mezanino  
Área: 315,00m<sup>2</sup>  
Piso cerâmico e paredes com infiltrações  
Estado de conservação: Regular
- Tanque de concreto  
Diâmetro: 6,00m  
Volume: 98,00m<sup>3</sup>  
Estado de conservação: Regular
- Barracão 05  
Área: 200,00m<sup>2</sup>  
Fechamento lateral em alvenaria  
Estado de conservação: Regular
- Base em concreto para tonéis  
Área: 525,00m<sup>2</sup>  
Piso em concreto  
Estado de conservação: Regular
- Cobertura em telhas para oxigênio  
Área: 48,36m<sup>2</sup>  
Piso usinado e cobertura em telhas  
Estado de conservação: Regular
- Sala da caldeira  
Área: 83,36m<sup>2</sup>  
Piso usinado, fechamento lateral alvenaria com cobertura em eternit  
Estado de conservação: Regular
- Base em concreto para óleo  
Área: 579,67,00m<sup>2</sup>  
Piso em concreto  
Estado de conservação: Regular
- Barracão 06  
Área: 2.250,00m<sup>2</sup>  
Piso em concreto, fechamento em tijolo, rede de efluentes e cobertura metálica  
Estado de conservação: Regular
- Barracão 07  
Área: 1.848,65m<sup>2</sup>  
Piso em concreto, fechamento em tijolo, rede de efluentes e cobertura metálica  
Estado de conservação: Regular
- Beiral do barracão 06 e 07 (cobertura)  
Área: 150,00m<sup>2</sup>  
Estado de conservação: Regular



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

- Barracão oficina  
Área: 377,02m<sup>2</sup>  
Piso usinado, fechamento lateral em alvenaria e zinco  
Estado de conservação: Regular
- Barracão para reciclados  
Área: 109,48m<sup>2</sup>  
Piso cimentado  
Estado de conservação: Regular
- Barracão para compressor  
Área: 97,14m<sup>2</sup>  
Piso cimentado  
Estado de conservação: Regular
- Sistema de tratamento de efluentes (lagoas de decantação)  
Área: 6.059,96m<sup>2</sup>  
Sistema anaeróbio – estimado vazão em 30L/seg  
Estado de conservação: Regular
- Cisternas  
Área: 827,97m<sup>2</sup>  
Piso em concreto, alvenaria aparente e cobertura tipo calhetão  
Estado de conservação: Regular
- Pavimentação  
Área: 4.354,00m<sup>2</sup>
- Guias em concreto  
Metragem: 797,00m
- Galeria de águas pluviais  
Metragem: 454,50m
- Fechamento lateral  
Área: 1.720,00m<sup>2</sup>

Matrícula 21.258:

- **Sem benfeitorias**

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

5. ENFOQUES DA ÁREA AVALIANDA:

Foto 01 – Vista da entrada do imóvel avaliando



Foto 02 – Barracão existente na área



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

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

Foto 03 – Vista externa



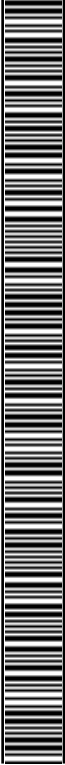
Foto 04 – Vista externa



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



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





BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

Foto 05 – Vista geral do imóvel



Foto 06 – Barracão existente na área



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

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

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

Foto 07 – Barracões existentes na área



Foto 08 – Barracões existentes na área



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

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

Foto 09 – Vista interna do barracão



Foto 10 – Vista interna dos barracões



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

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



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

Foto 11 – Barracões existentes na área



Foto 12 – Barracões existentes na área



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

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

Foto 13 – Barracões existentes na área



Foto 14 – Barracões existentes na área



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

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



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

Foto 15 – Vista geral da área



Foto 16 – Estacionamento



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

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

6. VALORES DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES:

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

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

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

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

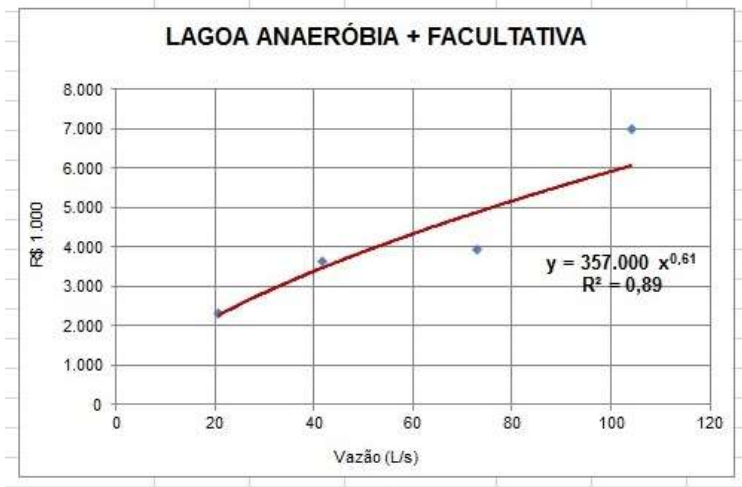
BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

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

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

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

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



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

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

| Benefitória               | Área(m²) | CUB         | %vida | Conservação | Valor unit     | Valor            | Depreciação | Final             |
|---------------------------|----------|-------------|-------|-------------|----------------|------------------|-------------|-------------------|
| Cabine de medição         | 19,79    | industrial  | 20%   | Regular     | R\$ 947,95     | R\$ 18.759,93    | 0,8580      | R\$ 16.096,02     |
| Guarda                    | 148,93   | residencial | 20%   | Regular     | R\$ 1.520,05   | R\$ 226.381,05   | 0,8580      | R\$ 194.234,94    |
| Cobertura                 | 9,07     | industrial  | 20%   | Regular     | R\$ 947,95     | R\$ 8.597,91     | 0,8580      | R\$ 7.377,00      |
| Barracão 01               | 800,00   | industrial  | 20%   | Regular     | R\$ 947,95     | R\$ 758.360,00   | 0,8580      | R\$ 650.672,88    |
| Cobertura barracão        | 180,00   | sinapi      | 20%   | Regular     | R\$ 68,74      | R\$ 12.373,20    | 0,8580      | R\$ 10.616,21     |
| Estacionamento            | 88,35    | industrial  | 20%   | Regular     | R\$ 947,95     | R\$ 83.751,38    | 0,8580      | R\$ 71.858,69     |
| Escritório / refeitório   | 405,00   | industrial  | 20%   | Regular     | R\$ 947,95     | R\$ 383.919,75   | 0,8580      | R\$ 329.403,15    |
| Depósito                  | 405,00   | industrial  | 20%   | Regular     | R\$ 947,95     | R\$ 383.919,75   | 0,8580      | R\$ 329.403,15    |
| Barracão 02               | 315,00   | industrial  | 20%   | Regular     | R\$ 947,95     | R\$ 298.604,25   | 0,8580      | R\$ 256.202,45    |
| Barracão 03               | 315,00   | industrial  | 20%   | Regular     | R\$ 947,95     | R\$ 298.604,25   | 0,8580      | R\$ 256.202,45    |
| Barracão 04               | 315,00   | industrial  | 20%   | Regular     | R\$ 947,95     | R\$ 298.604,25   | 0,8580      | R\$ 256.202,45    |
| Mezanino                  | 456,16   | comercial   | 20%   | Regular     | R\$ 1.724,69   | R\$ 786.734,59   | 0,8580      | R\$ 675.018,28    |
| Tanque de concreto        | 14,40    | sinapi      | 20%   | Regular     | R\$ 388,14     | R\$ 5.589,22     | 0,8580      | R\$ 4.795,55      |
| Barracão 05               | 200,00   | industrial  | 20%   | Regular     | R\$ 947,95     | R\$ 189.590,00   | 0,8580      | R\$ 162.668,22    |
| Base em concreto (tonela) | 136,19   | sinapi      | 20%   | Regular     | R\$ 388,14     | R\$ 52.860,01    | 0,8580      | R\$ 45.353,89     |
| Cobertura para oxigênio   | 48,63    | industrial  | 20%   | Regular     | R\$ 947,95     | R\$ 46.098,81    | 0,8580      | R\$ 39.552,78     |
| Sala da caldeira          | 83,36    | industrial  | 20%   | Regular     | R\$ 947,95     | R\$ 79.021,11    | 0,8580      | R\$ 67.800,11     |
| Base em concreto tanques  | 173,90   | sinapi      | 20%   | Regular     | R\$ 388,14     | R\$ 67.497,93    | 0,8580      | R\$ 57.913,23     |
| Barracão 06               | 2250,00  | industrial  | 20%   | Regular     | R\$ 947,95     | R\$ 2.132.887,50 | 0,8580      | R\$ 1.830.017,48  |
| Barracão 07               | 1848,65  | industrial  | 20%   | Regular     | R\$ 947,95     | R\$ 1.752.427,77 | 0,8580      | R\$ 1.503.583,02  |
| Beiral barracões          | 150,00   | sinapi      | 20%   | Regular     | R\$ 68,74      | R\$ 10.311,00    | 0,8580      | R\$ 8.846,84      |
| Barracão oficina          | 377,02   | industrial  | 20%   | Regular     | R\$ 947,95     | R\$ 357.396,11   | 0,8580      | R\$ 306.645,96    |
| Barracão compressor       | 109,48   | industrial  | 20%   | Regular     | R\$ 947,95     | R\$ 103.781,57   | 0,8580      | R\$ 89.044,58     |
| Barracão compressor       | 97,14    | industrial  | 20%   | Regular     | R\$ 947,95     | R\$ 92.083,86    | 0,8580      | R\$ 79.007,95     |
| Logoa anaeróbia           | 6,00     | estimativa  | 20%   | Regular     | R\$ 616.666,67 | R\$ 3.700.000,00 | 0,8580      | R\$ 3.700.000,00  |
| Cisternas                 | 827,97   | sinapi      | 20%   | Regular     | R\$ 199.815,80 | R\$ 199.815,80   | 0,8580      | R\$ 171.441,96    |
| Pavimentação              | 4354,00  | sinapi      | 20%   | Regular     | R\$ 16,02      | R\$ 69.751,08    | 0,8580      | R\$ 59.846,43     |
| Meio fio                  | 797,00   | sinapi      | 20%   | Regular     | R\$ 34,84      | R\$ 27.767,48    | 0,8580      | R\$ 23.824,50     |
| Galeria água pluvial      | 454,50   | sinapi      | 20%   | Regular     | R\$ 89,53      | R\$ 40.691,39    | 0,8580      | R\$ 34.913,21     |
| Fechamento alamedrado     | 1720,00  | sinapi      | 20%   | Regular     | R\$ 65,72      | R\$ 113.038,40   | 0,8580      | R\$ 96.986,95     |
| Total                     |          |             |       |             |                |                  |             | R\$ 11.335.530,19 |

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

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

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



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

7. PESQUISAS DE VALORES:



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

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

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil



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

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

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

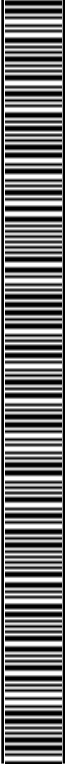


| Amostra 03   |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Contato      | Imobiliária Mônaco                  |
| Telefone:    | (43) 3338-1088                      |
| Área         | 68.566,00                           |
| Localização: | Pq industrial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

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



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



[illegible]

| Amostra 04   |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| Contato      | Perfeito Empreendimentos         |
| Telefone:    | (43) 3026-3232                   |
| Área         | 155.936,00                       |
| Localização: | ao lado Magazine Luiza - Ibiporã |
| Valor        | R\$ 20.000.000,00                |
| R\$ / m²     | 128,26                           |
| Obs:         |                                  |

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P36FW S5Z74 74MWQ LZE5R



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil



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

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

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil



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

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

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

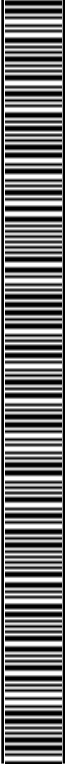


| Amostra 07   |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Contato      | Portal da Selva Empreendimentos |
| Telefone:    | (43) 3336-0020                  |
| Área         | 4.230,00                        |
| Localização: | Próximo Rio Tibagi          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

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



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



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

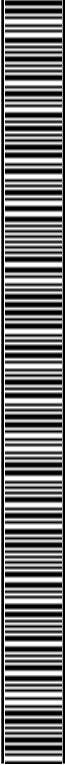


| Amostra 08   |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Contato      | Exclusiva Negócios Imobiliários |
| Telefone:    | (43) 3344-1018                  |
| Área         | 24.200,00                       |
| Localização: | Centro Jataizinho           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

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



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





BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

## 8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA ÁREA AVALIANDA:

### Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Para a avaliação deste terreno será utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

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

As amostras desta avaliação foram tratadas com os seguintes fatores:

#### F1: FATOR DE ÁREA:

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

Tal coeficiente é calculado da seguinte forma:

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

#### F2: FATOR TOPOGRAFIA:

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

#### F3: FATOR DE ACESSIBILIDADE

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

#### F4: FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

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

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

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

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

Intervalor de +/- 30%

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

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

Determinação do valor da área:

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

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

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

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

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

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

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

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

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

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

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

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

Amostra 4:

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

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

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

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

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

Eles são determinados pelas fórmulas:

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

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

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

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

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

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

Média dos valores homogeneizados:

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

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

### **Resultado:**

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

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

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

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

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

Intervalor de +/- 30%

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

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

Determinação do valor da área:

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

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

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

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

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

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



BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

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

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

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

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

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

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

Amostra 4:

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

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

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

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

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

Eles são determinados pelas fórmulas:

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

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

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

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

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

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

Média dos valores homogeneizados:

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

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

### **Resultado:**

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

**Resultado final:**

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

**Lote 21.257**

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

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

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

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

**Lote 21.258 – sem benfeitorias**

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

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

**Resumo:**

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

## 9. CONCLUSÕES:

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

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

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

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

## 10. RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS:

Pelo Autor – seq. 28.1

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

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Engenheiro Civil

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

#### 11. ENCERRAMENTO:

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

Ibiporã, 20 de fevereiro de 2021

BRUNO FERNANDO JANTSCH MANSUR  
Perito Judicial

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

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