

1

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL
DA COMARCA DE PIRAI DO SUL-PR

Processo: 0000667-94.2013.8.16.0135

Classe Processual: Carta PrecatóriaCível

Assunto Principal: Cédula de Crédito Industrial

Polo Ativo(s): BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO E. SUL

Polo Passivo(s): ARCM -AGROINDÚSTRIA LTDA ALEX ROBERTO DA COSTA
MAINARDES KEILLY KIEL KOTACHO MAINARDESLINDAMIR DA COSATA
MAINARDESSILOEL FERREIRA MAINARDES

ANDREW LOUIZ GONÇALVES DUSO, brasileiro, casado, portador da CI
RG nº 6.592.323-8 CPF nº 026.178.319-06, Perito Avaliador Imobiliário, Pós-
Graduado em Perícia Criminal e Ciências Forense, CONPEJ nº 01.00.1845
CRECI 19.080 e CNAI nº 5737, **Curso de Engenharia em Avaliação, ABNT
14653**, cadastrado no Tribunal de Justiça do Paraná, CAJU – Projud
algd.per, nomeado nos autos acima descrito, com endereço na
Tiradentes, 669, Apartamento 31 Centro, Ponta Grossa Paraná, vem
respeitosamente, à presença de Vossa Excelência referente ao **mov.
103.1**, e visita técnica **mov. 117.1** entregar a seguir o presente Parecer
técnico de Avaliação Imobiliária, contendo 72 folhas.

Nestes termos
Pede Deferimento.

Ponta Grossa, 02 de outubro de 2021.

Andrew Louiz Gonçalves Duso
Perito Avaliador Judicial
CPF nº 026.178.319-06
Assinatura Digital

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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

LAUDO DE AVALIAÇÃO **TERRAS/BENFEITORIAS/MAQUINÁRIOS**

Processo: 0000667-94.2013.8.16.0135

Preparado por:

ANDREW LOUIZ GONÇALVES DUSO

Endereço eletrôn: andrewsduso@yahoo.com.br

www.peritoforenseduso.com.br

PROJUDI: algd.per

CADASTRO: CAJU (Cadastro Auxiliar da Justiça TJPR)

Pós-Graduado em Perícia Criminal e Ciências Forenses

Pós-Graduando em Segurança Pública Ênfase em Atividades Policiais

Sócio da Sociedade Brasileira de Ciências Forenses

Cadastrado no Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis

Especialista em Avaliação Mercadológico Imobiliário Urbano e Rural

Curso de Engenharia de Avaliação ABNT 14.653

Cursos CRECI 19080 – CNAI 5737)

Setembro 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.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

1. INTRODUÇÃO INICIAL

Um laudo ou parecer técnico é o resultado de uma vistoria ou de uma pesquisa de preço médio de mercado: é um parecer emitido por um perito ou técnico na matéria que foi chamado a opinar sobre uma questão que necessita ser conhecida em maior profundidade.

Assim sendo, a apresentação dos resultados dessa vistoria e pesquisa deve ser revista com apurado cuidado, de forma metódica, técnica e clara, a fim de que o parecer atinja o seu objetivo primordial, que é o de esclarecer amplamente a autoridade a quem é dirigida.

Os laudos ou pareceres técnicos também podem ser apresentados de forma sintética, com a utilização de formulários estudados e preparados previamente, de acordo com as necessidades técnicas do cliente.

As avaliações devem produzir valores que expressam as condições vigentes no mercado local, ou seja, representem o VALOR DE MERCADO. Além de experiência profissional, o avaliador não pode deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliação de Imóveis Urbanos, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, como parâmetro para justificar as conclusões da avaliação, fornecendo bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensável à perfeita compreensão dos valores adotados, evitando-se a descrição e a fundamentação muito prolixas dos dados solicitados. Sendo assim: Avaliação é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel.

Valor é a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação não estejam compelidas à negociação, determinar o valor corresponde sempre aquele, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor é também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizados pelas seguintes premissas: - homogeneidade dos bens levados a mercado; número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado; Inexistência de influências externas. Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.

-Perfeita modalidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída de mercado. Reconhecimentos dos fatos esteve este Perito Avaliador na data de 15 outubro 2019, acompanhado dos assistentes técnicos da parte autora e Reu, no que pode visitar e conferir áreas, benfeitorias e maquinários, referente a matrícula 4807 do Registro de Imóveis de Pirai do Sul PR.

2. OBJETIVO: O presente Laudo de Avaliação Técnico Imobiliário, tem como objetivo atender o despacho referente aos Autos 0000667-94.2013.8.16.0135, mov. 103.1 da comarca de Pirai do sul PR. para proceder avaliação das Matrícula nº 4807, benfeitorias e maquinários conforme o Registro de Imóveis de Pirai do Sul PR. Onde segue a Metodologia aplicada conforme descrito no Laudo de Avaliação, onde foram adotadas e estabelecidas como parâmetros, foram adotadas e estabelecidas como parâmetros, NBR 14.653 parte 2 e 3: avaliação urbano e rural, parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais, CUBPR NBR 12.721:2006 e SEAB/DERAL 2021.

3. DOCUMENTAÇÃO

As matrículas e memorial descritivo dos equipamentos e construção de benfeitorias, foram extraída do processo de origem 0002650-64.2011.8.16.0179 mov. 1.4.

3.1 MATERIAL DE APOIO

Máquina fotográfica da marca Canon modelo 50x e um GPS Garmin etrex-35x.

4. LOCALIZAÇÃO E ACESSO



5. HISTÓRIA, GEOGRAFIA E CLIMA DA REGIÃO DE PIRAI DO SUL PR

Pirai do Sul é um município brasileiro no interior do estado do Paraná, Região Sul do país. Localiza-se nos Campos Gerais do Paraná,^[8] a norte da capital do estado, distando desta cerca de 180 km. Ocupa uma área de 1 403,066 km², sendo que 3,3 km² estão em perímetro urbano, e sua população em 2018 era de 25 291 habitantes.

A sede tem uma temperatura média anual de 17,5 °C e na vegetação original do município predomina a Mata Atlântica em alternância com o Cerrado. Com 69% da população vivendo na zona urbana, Pirai do Sul contava, em 2009, com 12 estabelecimentos de saúde. O seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é de 0,708, classificado como alto em relação à média nacional. A agropecuária e a prestação de serviços configuram-se como as principais fontes no município, que é um dos maiores produtores de frango do Brasil.

A região, ocupada originalmente pelos índios caingangues, foi desbravada primeiramente no século XVII por tropeiros que levavam tropas e gado dos pampas gaúchos à feira de Sorocaba, na Capitania de São Paulo, através do Caminho de Sorocaba. Alguns viajantes e outros forasteiros se apossaram de terras na localidade, às margens do Rio Pirai, que servia como ponto de descanso, levando à formação do Bairro da Lança. Dado o desenvolvimento, em 1872 foi criada a Freguesia de Pirahy, subordinada a Castro, do qual se desmembrou em 1881.

Pirai do Sul é conhecida pelo título de Nossa Senhora das Brotas atribuído à cidade e difundido por meio de uma imagem da representação, trazida por São Frei Galvão no século XIX, que foi perdida e encontrada intacta após um incêndio. No local do encontro, foi erguido o Santuário de Nossa Senhora das Brotas, onde ocorre anualmente a festa da padroeira municipal, que atrai milhares de visitantes em suas edições. O teatro, o artesanato, as manifestações tradicionais populares e outros eventos festivos, tais como o Abril Fest e a festa do Senhor Menino Deus, que ocorre na Igreja Matriz da cidade, também estão entre as principais manifestações culturais.

Geografia:

A área do município, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), é de 1 403,066 km²,^[1] sendo que 3,2713 km² constituem a zona urbana e os 1 399,794 km² restantes constituem a zona rural.^[17] Situa-se a 24°31'34" de latitude sul e 49°56'55" de longitude oeste e está a uma distância de 184 quilômetros a norte da capital do estado. Faz limites com os municípios de Arapoti, a norte; Ventania, a oeste; Tibagi, a oeste e sudoeste; Castro, a sul; Doutor Ulysses, a leste e sudeste; e Jaguariaíva, a leste e nordeste.^[18]

De acordo com a divisão regional vigente desde 2017, instituída pelo IBGE,^[19] o município pertence às Regiões Geográficas Intermediária e Imediata de Ponta Grossa.^[2] Até então, com a vigência das divisões em microrregiões e mesorregiões, fazia parte da microrregião de

Jaguariaíva, que por sua vez estava incluída na mesorregião do Centro Oriental Paranaense.^[20]

Relevo, hidrografia e meio ambiente

Vista da Floresta Nacional de Piraí do Sul

O município de Piraí do Sul faz parte do primeiro planalto paranaense, também conhecido como planalto de Curitiba, onde o relevo é predominantemente ondulado e a altitude média varia de 850 a 1 300 metros acima do nível do mar.^[21] A altitude média da sede é de 1 036 metros, sendo então a oitava sede com a maior elevação do estado,^[17] e a idade geológica do solo predominante pertence a período Ordoviciano.^[22]

A vegetação predominante é a Mata Atlântica em alternância do Cerrado,^[23] sendo que as reservas remanescentes do domínio florestal atlântico ocupavam 12 742 hectares em 2011, ou 16,2% da área total municipal.^[24] O município também abriga a Floresta Nacional de Piraí do Sul, com o objetivo principal de assegurar a preservação da Araucária, árvore que está ameaçada de extinção.^[25] Os principais cursos hidrográficos que cortam o território municipal são os rios Piraizinho e Piraí.^[26]

Clima

O clima piraiense é caracterizado, segundo o IBGE, como subtropical mesotérmico brando superúmido (tipo Cfb segundo Köppen),^[27] tendo chuvas bem distribuídas durante o ano e temperatura média anual de 17,5 °C com invernos frios e verões amenos.^{[28][29]} O mês mais quente, janeiro, tem temperatura média de 21,4 °C, sendo a média máxima de 26,6 °C e a mínima de 16,2 °C. E o mês mais frio, junho, de 13,8 °C, sendo 20,2 °C e 7,4 °C as médias máxima e mínima, respectivamente. Outono e primavera são estações de transição.

14 o maior acumulado de chuva registrado em 24 horas em Piraí do Sul foi de 158,2 mm, no dia 30 de dezembro de 1989.^[39] Outros grandes acumulados foram de 150,8 mm, em 12 de outubro de 1992;^[40] 123,7 mm, em 12 de janeiro de 1995;^[41] e 121,7 mm, em 20 de maio de 1983.^[42] Tempestades de granizo não são frequentes, mas uma das maiores e mais recentes ocorreu no dia 6 de outubro de 2011, destelhando várias

casas e estabelecimentos e danificando plantações e criações tanto na zona urbana quanto no perímetro rural

6. DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A área está localizada a 7 km do centro de Pirai do Sul PR. São áreas de implantação do frigorífico ARCM com benfeitorias conforme averbação na referida matrícula (foto anexo). A região é destinada a lazer e indústria possui bom acesso de infraestrutura rodoviária com presença próxima a rodovia PR-151 importante via que liga ao Norte do Paraná e São Paulo. A área localizam-se nas franjas rural e urbanas de Pirai do Sul, com fácil acesso a Rod. 151. O frigorífico encontra-se em uma rural, próxima ao santuário de Nossa Senhora das Brotas, como margens próximo a Rodovia PR-151. A área é caracterizada por sítios e chacarás de Classes Média. Através da visita técnica.

7. DESCRIÇÃO DA ÁREA MATRÍCULA 4.807 CRI PIRAI DO SUL

DO TERRENO: Topografia sem ondulações, com inclinação inferior a 10% de solo profundo argiloso, próprio para qualquer tipo de edificação e pavimentação.

DAS EDIFICAÇÕES PÁTIO: Parte calçado de 5.000m² em poliedros "granito basáltico", assentados sobre pó de pedra de origem britada. Cerca de palanque de concreto e arame liso, cercando uma parte do terreno de aproximadamente 29.600m² e um porta ocupando um espaço de 5.000m²,

Destinado a um frigorífico, situado no município de Pirai do Sul Pr, lugar denominado Bairro Silva, com área total de **3,7ha** sendo **0,74ha** de área de reserva legal, registro 1.071197-1, com as seguintes benfeitorias. A área que compõem a matrícula, é de área semi plana e com declividades médias sem riscos de inundações e sem grandes restrições climáticas. Não há afloramento de rocha nem o lençol de água permanentemente elevado ou qualquer outra condição que possa prejudicar construções de edificações para exploração de moradias e outros, com média/baixa liquidez de mercado. Foram identificados os aspectos físicos como a separação das áreas, sendo; Área de construção, e Reserva Legal.

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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

8. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS MATRICULA 4.807 CRI PIRAI DO SUL

Um Pré Moldado de **540,00m²** (Industrial) conforme averbação na matrícula 6-4807 Ptr. 23.793 de 16.06.2009, em concreto armado, cobertura com telhas de fibrocimento, fechamento lateral e paredes internas em isopainéis 75mm, forro em isopainéis, piso em concreto armado. Um pré moldado de aproximadamente **60,00m²** (Caldeira), concreto armado, cobertura com telhas de fibrocimento forro em isopainéis, piso em concreto armado. Um pré moldado de aproximadamente **40,00m²** (casa de couro) fechamento lateral e paredes internas em isopainéis 75mm, forro em isopainéis, piso em concreto armado. Uma casa mista com **63,00m²**, conforme averbação data, 28-06-2004.

ESTAÇÃO DE DE ÁGUA POTÁVEL: 07 caixas de água com capacidade de de 140 mil litros ocupando um espaço de 28,00 m², com rede de captação para armazenamento.

9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Condições Gerais, entende-se por valor de mercado de um bem, quanto a provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. Este valor está baseado na premissa de maior e melhor aproveitamento dos bens definido como uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível identificado como fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel. Para identificar os valores dos há do imóvel avaliando, foram utilizados amostras idênticas e com as mesmas característica do avaliando (Chacarás), onde utilizamos, o Método Comparativo de Dados de Mercado, onde tratamos a amostragem por análise de fatores, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT 14.653-3, em programa específico de Engenharia de Avaliações. Assim sendo, realizamos diversas pesquisas mercadológicas de mercado na região como: Imobiliária, Particular e Prefeitura e foram identificados uma carência de ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando. Os imóveis rurais do município recebem a primeira proposta em até um ano após a oferta, expondo assim, a frieza do mercado. Pode se concluir que, de maneira geral, o imóvel rural possui liquidez média/baixa no mercado imobiliário.

10. METODOLOGIA EMPREGADA TERRA NUA

A metodologia básica aplicada aos trabalhos de avaliação de imóveis rurais fundamenta-se na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), principalmente os seguintes capítulos: Parte 1: Procedimentos Gerais (2001) e Parte 3: Imóveis Rurais (2004).

A ABNT NBR14.653-3 é válida para todo o território nacional, devido ao seu caráter geral e abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração as particularidades da mesma na utilização principalmente dos fatores de ponderação.

10.1 Objetivo

10.2 A presente Norma destina-se a detalhar as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais.

10.3 Esta Norma é exigível em todas as manifestações técnicas escritas, vinculadas às atividades de Engenharia de Avaliações de Imóveis Rurais.

10.4 Esta Norma não tem a intenção de esgotar a matéria e, sempre que for julgado conveniente, deverá ser complementada ou atualizada para atender aos seus objetivos/especificação das avaliações. Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil. Este trabalho objetiva encontrar o valor total de mercado das propriedades avaliadas, utilizando-se de uma conjugação de métodos de avaliação, destinados a avaliar cada um destes componentes segundo a melhor metodologia disponível.

10.5 Tratamento técnico para terra nua neste trabalho de avaliação foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação da terra nua, baseado em amostragem de propriedades semelhantes e comparáveis, transacionadas ou ofertadas no mercado imobiliário da região, efetuando-se as homogeneizações dos atributos dessas amostras com os da propriedade avaliada, corrigindo as distorções existentes entre eles por meio do emprego de fatores de homogeneização.

Para a determinação dos valores dos hectares de área mecanizada, as amostras tiveram seus atributos comparados pelos seguintes fatores:

- Oferta
- Acesso
- Topografia
- Area
- Aproveitamento
- Localização
- Benfeitoria Pátio

Toda a avaliação tem um intervalo de campo arbitro mínimo e máximo que neste caso é de, aproximadamente, 15% No quadro abaixo apresentado o intervalo de valores unitário para os terrenos avaliados.

2,96ha

	Mínimo	Médio	Máximo
Valores por ha R\$/	R\$ 149.270,63	R\$ 175.612,50	R\$ 201.954,38
Valor total metragem 2,96ha	R\$ 519.813,00		

Os cálculos de Método Comparativo de Dados/fichas de amostras realizado, estão todos presentes no anexo a esse Laudo

11. - SEAB/DERAL PIRAI DO SUL 2020.



SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS

PREÇOS MÉDIOS DE TERRAS AGRÍCOLAS – valores referentes a 2021 em Reais por hectare detalhados por classe de capacidade uso e por município

*Devido a inclusão equivocada de alguns dados primários, a pesquisa publicada inicialmente em 30/04/2021 foi substituída por esta versão, publicada no dia 03/05/2021.

Município	A- I	A- II	A- III	A- IV	B- VI	B- VII	C- VIII
Pirai do Sul	75.700	54.700	41.900	26.900	17.900	7.700	

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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

11.1. METODOLOGIA EMPREGADA

Matricula 48.07: Pirai do Sul (PR) Área Total: 0,74ha, de APP e Floresta Nativas. As classificações do uso do solo foram atribuído e calculadas através do Método de pesquisa SEABDERAL/PR 2020 (Departamento de Economia Rural Preço Médio de Terras Agrícolas) artigo 14 da Lei Nº 9.393, de 19/12/96, determinando os valores médio das terras como Órgão Responsável para realização de Pesquisa de terras agrícolas.

Separação em Classes: Para o levantamento são utilizadas as oito classes de capacidade de uso, conforme o "Manual para levantamento utilitário e classificação de terras no sistema de capacidade de uso", publicado pela Sociedade Brasileira de Ciência do Solo (SBCS), amplamente difundido no Brasil desde sua primeira publicação em 1983. Apenas o preço da classe V, atualmente de uso bastante restrito pela legislação não é pesquisado em nenhuma localidade. As demais classes são todas pesquisadas e divulgadas, e apresentam as seguintes características, conforme adaptado de Lepsch:

Grupo A- Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com altas produtividades.

Grupo A- Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades ainda acima da média.

Grupo A- Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades médias.

Grupo A- Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades médias e pastagens para a criação de gado de leite.

Grupo B- Classe V: terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento sem necessidade de prática especial de conservação, cultiváveis apenas em casos muito especiais. Ocupação mais comum no Paraná: Áreas alagáveis não sistematizadas.

Grupo B- Classe VI: terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras

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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

do solo. Ocupação mais comum: Pastagens para bovino de corte, especialmente em áreas planas a suave onduladas, porém frágeis devido atextura arenosa ou a baixa fertilidade.

Grupo A - Classe II: terras adaptadas em geral somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Pastagens degradadas, Pastagens em áreas declivosas e reflorestamentos.

Grupo C - Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água. Ocupação mais comum no Paraná: Vegetação natural.

Enquadramento do laudo para a fundamentação foi usado os seguintes paramentos:

Grupo C - Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água. Ocupação mais comum no Paraná: Vegetação natural.

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos conforme critério definido na norma DERAL/PR 2021 PIRAI DO SUL.

O valor do hectare, é obtido através da seguinte expressão:

VI= valor Inproveitável

hm² = Área do hectare

Um imóvel Rural Município: Pirai do Sul PR, região Bairro do Silva com área total do Imóvel: Grupo C - Classe VIII 0,74ha área inproveitável, da matrícula 4807.	
	Área inproveitável
	Vt= hm² X VI
	Vt= 0,74ha x 7.700,00

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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

13

	Vt= R\$ 5.698,00
Vt = = hm² X VI= R\$ 5.698,00	
Soma total dos hectares R\$ 5.698,00	

12.DETERMINAÇÃO DE VALORES E CÁLCULOS DAS BENFEITORIAS

As avaliações das benfeitorias foram avaliadas conforme o grau de depreciação e o metro CUB/PR, NBR 12.721/1999, que é o cálculo principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (**CUB**) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país e tabela de Ross-heidecke para depreciação de imóveis.

O valor das benfeitorias, é obtido através da seguinte expressão:

$Ve = Cub \times A \times Fe$ onde:

O valor das benfeitorias, é obtido através da seguinte expressão:

CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA EM CONCRETO ARMADO E COBERTURA COM TELHAS DE FIBROCIMENTO E FECHAEMNT0 EM ALVENARIA 540,00m2 - FRIGORIFICO.

O valor da benfeitoria é obtido pela expressão:

$Ve = Cub \times A \times Fe$ onde:

Ve = Valor da Edificação

A = Área Real Global Construída em metros quadrados, 540,00m2

Cub = Custo Unitário da Edificação, R\$ 1008,30 (calculada através da Tabela Cub/PR GI PRE-MOLDADO) OUTUBRO 2021

Fe = Fator corretivo de depreciação da tabela Ross-Heidecke, para imóveis com 13 anos de vida, como sendo $D = 14,30\%$ de depreciação para o imóvel temos:

$Ve = (Cub \times A) - Fe$

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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

$$Ve = R\$ 1008,30 \text{ m}^2 \times 540,00\text{m}^2 = R\$ 544.482,00$$

$$Ve = R\$ 544.482,00 \times 14,30\% = R\$ 77.860,92$$

$$Ve = R\$ 544.482,00 - R\$ 77.860,92$$

$$Ve = \mathbf{R\$ 466.621,08}$$

**CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA EM CONCRETO ARMADO E CERCADO EM TUBO -
CONFINAMENTO DO GADO 400,00m²
- FRIGORIFICO.**

O valor da benfeitoria é obtido pela expressão:

$Ve = \text{Cub} \times A \times Fe$ onde:

Ve = Valor da Edificação

A = Área Real Global Construída em metros quadrados, 400,00m²

Cub = Custo Unitário da Edificação, R\$ 1008,30 (calculada através da Tabela Cub/PR GI PRE-MOLDADO) OUTUBRO 2021

Fe = Fator corretivo de depreciação da tabela Ross-Heidecke, para imóveis com 13 anos de vida, como sendo $F = 37,70\%$ de depreciação para o imóvel temos:

$$Ve = (\text{Cub} \times A) - Fe$$

$$Ve = R\$ 1008,30 \text{ m}^2 \times 400,00\text{m}^2 = R\$ 403.320,00$$

$$Ve = R\$ 403.320,00 \times 37,70\% = R\$ 152.051,64$$

$$Ve = R\$ 403.320,00 - R\$ 152.051,64$$

$$Ve = \mathbf{R\$ 251.268,36}$$

**CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA EM CONCRETO ARMADO E COBERTURA COM
TELHAS DE FIBROCIMENTO E FECHAMENTO EM ALVENARIA 60,00m²
- CALDEIRA/LAVANDERIA.**

O valor da benfeitoria é obtido pela expressão:

$Ve = Cub \times A \times Fe$ onde:

Ve = Valor da Edificação

A = Área Real Global Construída em metros quadrados, 60,00m²

Cub = Custo Unitário da Edificação, R\$ 1008,30 (calculada através da
Tabela Cub/PR GI PRE-MOLDADO) OUTUBRO 2021

Fe = Fator corretivo de depreciação da tabela Ross-Heidecke, para
imóveis com 13 anos de vida, como sendo D – 14,30% de depreciação para
o imóvel temos:

$$Ve = (Cub \times A) - Fe$$

$$Ve = R\$ 1008,30m^2 \times 60,00m^2 = R\$ 60.498,00$$

$$Ve = R\$ 60.498,00 \times 14,30\% = R\$ 8.651,21$$

$$Ve = R\$ 60.498,00 - R\$ 8.651,21$$

$$Ve = \mathbf{R\$ 51.846,79}$$

**CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA EM CONCRETO ARMADO E COBERTURA COM
TELHAS DE FIBROCIMENTO E FECHAMENTO EM ALVENARIA APROXIMADAMENTE
40,00m² NÃO AVERBADO NA MATRICULA
- CASA DE COURO.**

O valor da benfeitoria é obtido pela expressão:

$Ve = Cub \times A \times Fe$ onde:

Ve = Valor da Edificação

A = Área Real Global Construída em metros quadrados, 60,00m²

Cub = Custo Unitário da Edificação, R\$ 1008,30 (calculada através da Tabela Cub/PR GI PRE-MOLDADO) OUTUBRO 2021

Fe = Fator corretivo de depreciação da tabela Ross-Heidecke, para imóveis com 13 anos de vida, como sendo C – 10,30% de depreciação para o imóvel temos:

$$Ve = (Cub \times A) - Fe$$

$$Ve = R\$ 1008,30 \text{ m}^2 \times 40,00\text{m}^2 = R\$ 40.332,00$$

$$Ve = R\$ 40.332,00 \times 10,30\% = R\$ 4.154,19$$

$$Ve = R\$ 40.332,00 - R\$ 4.154,19$$

$$Ve = \textbf{R\$ 36.177,81}$$

CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA COM TELHAS DE ETERNIT E FECHAMENTO EM ALVENARIA 63,00m2 VERBADO NA MATRICULA - CASA DO CASEIRO.

O valor da benfeitoria é obtido pela expressão:

$Ve = Cub \times A \times Fe$ onde:

Ve = Valor da Edificação

A = Área Real Global Construída em metros quadrados, 63,00m²

Cub = Custo Unitário da Edificação, R\$ 1.819,12 (calculada através da Tabela Cub/PR RI ALVENARIA PADRÃO BAIXO OUTUBRO 2021

Fe = Fator corretivo de depreciação da tabela Ross-Heidecke, para imóveis com 13 anos de vida, como sendo F – 37,70 % de depreciação para o imóvel temos:

$$Ve = (Cub \times A) - Fe$$

$$Ve = R\$ 1.819,12 \text{ m}^2 \times 63,00\text{m}^2 = R\$ 114.604,56$$

Ve = R\$ 114.604,56 x 37,70% = R\$ 43.205,91

Ve= R\$ 114.604,56 - R\$ 43.205,91

Ve = **R\$ 71.398,65**

Tabela de Ross-Heidecke
para Depreciação de Imóveis

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	

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

44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50

13. AVALIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E EDIFICAÇÕES DO PÁTIO CONFORME PESQUISA DE MERCADO

Das edificações pátio: Parte calçado de 2.500m² em paralelepípedos, assentados sobre pó de pedra de origem britada. Valor total **R\$ 62.500,00**

Cerca de palanque de concreto e arame liso: cercando uma parte do terreno 29.600m² e um portão de entrada, totalizando aproximadamente de 500m de cerca. Valor total **R\$ 25.000,00**

Estação de água potável: 07 caixas de água com capacidade de de 140 mil litros ocupando um espaço de 28,00 m², com rede de captação para armazenamento. Valor de **R\$ 78.249,92**

13.1 AVALIAÇÃO DE MAQUINÁRIOS:

O caminho para avaliar os maquinários através dos valores pago através de financiamento ou a vista, embora não seja o mais exato, permite grande aproximação do valor de determinado bem, que é a finalidade da avaliação. Este processo consiste na determinação de uma curva matemática que ligue o preço da máquina ou equipamento novo, ao valor residual (sucata ou salvado) ao longo da sua vida útil.

Conjunto de sistema para abate de bovinos, eqüinos e bubalinos SAG-3, Nota Fiscal nº 004218, emitida por Gil Equipamentos Industriais Ltda em 05.11.2009; R\$ 13.683,00

O valor da nota é obtido pela expressão:
 $V_n = \text{nota} \times F_e$ onde:

F_e = Fator corretivo de depreciação da tabela Ross-Heidecke, para imóveis com 13 anos de vida, como sendo $C - 10,30\%$ de depreciação para o imóvel temos:

$$V_n = (\text{nota}) - F_e$$

$$V_n = R\$ 13.683,00 \times 10,30\% = R\$ 1.409,34$$
$$V_e = R\$ 13.683,00 - R\$ 1.409,34$$

$$V_e = \mathbf{R\$ 12.273,66}$$

b) Conjunto de Insensibilizador Elétrico para suínos, ovinos, caprinos e bezerros, Nota Fiscal nº 004218, emitida por Gil Equipamentos Industriais Ltda em 05.11.2009;
R\$ 5.071,00

O valor da nota é obtido pela expressão:

$$V_n = \text{nota} \times F_e \quad \text{onde:}$$

F_e = Fator corretivo de depreciação da tabela Ross-Heidecke, para imóveis com 13 anos de vida, como sendo $C - 10,30\%$ de depreciação para o imóvel temos:

$$V_n = (\text{nota}) - F_e$$

$$V_n = R\$ 5.071,00 \times 10,30\% = R\$ 522,31$$
$$V_e = R\$ 5.071,00 - R\$ 522,31$$

$$V_e = \mathbf{R\$ 4.548,69}$$

Um sistema de geração de vapor cap. 500 kgv/h a 8,0 kgf/cm², flamotubula, vertical, para queima de biomassa modelo CFV 500 mais acessórios e rede de vapor;
R\$ 57.000,00

O valor da nota é obtido pela expressão:

$V_n = \text{nota} \times Fe$ onde:

Fe = Fator corretivo de depreciação da tabela Ross-Heidecke, para imóveis com 13 anos de vida, como sendo $C - 10,30\%$ de depreciação para o imóvel temos:

$$V_n = (\text{nota}) - Fe$$

$$V_n = R\$ 57.000,00 \times 10,30\% = R\$ 5.871,00$$

$$V_e = R\$ 57.000,00 - R\$ 5.871,00$$

$$V_e = \mathbf{R\$ 51.129,00}$$

Conjunto de diversos equipamentos para o abatedouro sendo: Box para o atordoador, lavatório esterilizador de facas, lavador de cabeça, mesas para processo, calhas trilhos, lavador de botas, plataformas, guinchos de elevação e outros. Fabricado por Elgelmac Montagem de Máquinas Industriais Ltda. DANFE 000.000.003, série 1, anexa. e) Câmara de seqüestro e câmara de resfriados. Fabricado por Refrigeração Multifrio Ltda. Nota Fiscal 0473.
R\$ 144,000,00

O valor da nota é obtido pela expressão:

$V_n = \text{nota} \times Fe$ onde:

Fe = Fator corretivo de depreciação da tabela Ross-Heidecke, para imóveis com 13 anos de vida, como sendo $C - 10,30\%$ de depreciação para o imóvel temos:

$$V_n = (\text{nota}) - Fe$$

$$V_n = R\$ 144.000,00 \times 10,30\% = R\$ 14.832,00$$

$$V_e = R\$ 144.000,00 - R\$ 14.832,00$$

$$V_e = \mathbf{R\$ 129.168,00}$$

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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

Camara de sequestro e câmara de resfriado
R\$ 102.000,00
O valor da nota é obtido pela expressão:
Vn = nota x Fe onde:

Fe = Fator corretivo de depreciação da tabela Ross-Heidecke, para imóveis com 13 anos de vida, como sendo C – 10,30% de depreciação para o imóvel temos:

Vn = (nota) - Fe

Vn = R\$ 102.000,00 x 10,30% = R\$ 10.506,00
Ve= R\$ 102.000,00 - R\$ 10.506,00

Ve = **R\$ 91.494,00**

13.2 VALORES DA TERRA NUA, FLORESTA NATIVA, BENFEITORIAS, MAQUINÁRIOS

Hectares referente a matricula área terreno Pátio	VALOR TOTAL
TOTAL HECTARES 2,96ha	R\$ 519.813,00

Hectares referente a matricula área APP/FLORESTA NATIVA	VALOR TOTAL
TOTAL HECTARES 0,74ha	R\$ 5.698,00

Benfeitorias Pré-Moldado	VALOR TOTAL
TOTAL 540,00m2	R\$ 466.621,08

CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA EM CONCRETO ARMADO E CERCADO EM TUBO - CONFINAMENTO DO GADO 400,00m2	VALOR TOTAL
TOTAL 400,00m2	R\$ 251.268,36

Benfeitorias Caldeira/Lavanderia	VALOR TOTAL
TOTAL 60,00m2	R\$ 51.846,79

Benfeitorias Casa de Couro	VALOR TOTAL
TOTAL 40,00m2	R\$ 36.177,81

Benfeitorias Casa do caseiro	VALOR TOTAL
TOTAL 63,00m2	R\$ 71.398,65

Das edificações pátio: Parte calçado em poliedros "granito basáltico", assentados sobre pó de pedra de origem britada.	VALOR TOTAL
TOTAL 2.500m2	R\$ 62.500,00

Cerca de palanque de concreto e arame liso: cercando uma parte do terreno e um portão de entrada.	VALOR TOTAL
TOTAL 500,00m2	R\$ 25.000,00

Estação de água potável: 07 caixas de água com capacidade de de 140 mil litros ocupando um espaço de 28,00 m2, com rede de captação para armazenamento.	VALOR TOTAL
	R\$ 78.249,92

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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

RELAÇÃO DE MAQUINÁRIOS	VALOR TOTAL
Conjunto de sistema para abate de bovinos, eqüinos e bubalinos SAG-3, Nota Fiscal nº 004218, emitida por Gil Equipamentos Industriais Ltda em 05.11.2009;	R\$ 12.273,66

RELAÇÃO DE MAQUINÁRIOS	VALOR TOTAL
Conjunto de Insensibilizador Elétrico para suínos, ovinos, caprinos e bezerros, Nota Fiscal nº 004218, emitida por Gil Equipamentos Industriais Ltda em 05.11.2009;	R\$ 4.548,69

RELAÇÃO DE MAQUINÁRIOS	VALOR TOTAL
Um sistema de geração de vapor cap. 500 kgv/h a 8,0 kgf/cm2, flamotubula, vertical, para queima de biomassa modelo CFV 500 mais acessórios e rede de vapor;	R\$ 51.129,00

RELAÇÃO DE MAQUINÁRIOS	VALOR TOTAL
Conjunto de diversos equipamentos para o abatedouro sendo: Box para o atordoador, lavatório esterilizador de facas, lavador de cabeça, mesas para processo, calhas trilhos, lavador de botas, plataformas, guinchos de elevação e outros. Fabricado por Elgelmac Montagem de Máquinas Industriais Ltda. DANFE 000.000.003, série 1, anexa. e) Câmara de seqüestro e câmara de resfriados. Fabricado por Refrigeração Multifrio Ltda. Nota Fiscal 0473.	R\$ 129.168,00

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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

RELAÇÃO DE MAQUINÁRIOS	VALOR TOTAL
Camara de sequestro e câmara de resfriado	R\$ 91.494,00

14. Portanto, considerando os valores totais das área, benfeitorias e maquinários com valor acima encontrados é, em números redondos, de:

Valor total dos Bens	TOTAL
Área/Benfeitorias/Maquinários	R\$ 1.857,186,46

15. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos e é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional que realizou o presente serviço técnico.

Ponta Grossa Pr, 02 de outubro de 2021

ANDREW LOUIZ GONÇALVES DUSO
Perito Avaliador Judicial
Projud - algd.per

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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

ANDREW L. G. DUSO – Perito Judicial e Assistente Técnico



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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

ANDREW L. G. DUSO – Perito Judicial e Assistente Técnico

Foto referente a cobertura do Pré Moldado do imóvel 540 m²	Foto referente ao maquinário do Frigorífico
	
Foto referente ao maquinário do Frigorífico	Foto referente ao maquinário do Frigorífico
	
Foto referente ao maquinário do Frigorífico	Foto referente ao maquinário do Frigorífico
	

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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

ANDREW L. G. DUSO – Perito Judicial e Assistente Técnico

Foto referente ao maquinário do Frigorífico	Foto referente ao maquinário do Frigorífico
	
Foto referente ao maquinário do Frigorífico	Foto referente ao maquinário do Frigorífico
	
Foto referente ao maquinário do Frigorífico	Foto referente ao maquinário do Frigorífico
	

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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

ANDREW L. G. DUSO – Perito Judicial e Assistente Técnico

Cerca de palanque de concreto e arame liso  04/11/2020	Pátio revestido de calçada paralelepípedo  04/11/2020
Estação de água potável 20.000l  04/11/2020	Confinamento em aço tubular  15/10/2019
Confinamento em pré moldado  15/10/2019	Confinamento em pré moldado  15/10/2019

AndrewLouizGonçalvesOuso

1/8

Avalurb5.1 ·RELATÓRIO· MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: 001

Tipo: Bairro do Silva

Solicitante: Vara Cível de Pirai do S

Localiz.: Zona Rural Próxima a Santa Brotas

Cidade: Pirai do Sul

Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(ha)	V.Unt.(R\$/ha)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F6	V.Hom.(R\$/ha)
1	1.300.000,00	12,97	100.231,30	0,90	1,10	1,05	1,05	1,05	1,10	1,10	138.992,65
2	350.000,00	3,50	100.000,00	0,90	1,10	1,05	1,05	1,05	1,10	1,10	138.671,90
3	970.000,00	5,40	179.629,63	0,90	1,10	1,05	1,05	1,05	1,10	1,10	249.095,82
4	600.000,00	4,50	133.333,33	0,90	1,10	1,05	1,05	1,05	1,10	1,10	184.895,87
5	600.000,00	5,00	120.000,00	0,90	1,10	1,05	1,05	1,05	1,10	1,10	166.406,28

F1: Oferta

F2: Acesso

F3: Topografia

F4: Capacidade de Uso

F5: Aproveitamento

F6: Renda

F7: Benfeitoria Patio

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.ijpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

Andrew Louiz Gonçalves Duso

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	69.640,28
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	125.094,58
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	440.958,29
Amplitude total (R\$/ha):	55.454,30
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/ha):	13.863,58
Média aritmética (R\$/ha):	88.191,66
Mediana (R\$/ha):	83.568,34
Desvio médio (R\$/ha):	16.625,992964
Desvio padrão (R\$/ha):	22.843,446455
Variância (R\$/ha) ^ 2:	521.823.045,939555

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

Andrew Louiz Gonçalves Duso

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 0,8121

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6155

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 25,90

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: PJSTX VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

Andrew Louiz Gonçalves Ouso

Avalurb 5.1- RELATÓRIO- MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) I (N° de Amostras) ¹¹ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) I (N° de Amostras) ¹¹ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Li = Limite inferior unitário (R\$1ha) = 72.530,68

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 88.191,66

Ls = Limite superior unitário (R\$1ha) = 103.852,63

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 17,76

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 17,76

Grau de fundamentação (NBR 1465312019) (ud) =

Grau de precisão (NBR 1465312019) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (LAi) (R\$1ha) = 149.270,63

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 175.612,50

LA = Limite de arbítrio superior unitário (R\$1ha) = 201.954,38

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$1ha) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (ha) = 2,96

Valor unitário arbitrado (R\$/ha) = 519.813,00

VALOR TOTAL (R\$) = 519.813,00

quinhentos e dezenove mil, oitocentos e treze reais

9) OBSERVAÇÕES 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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

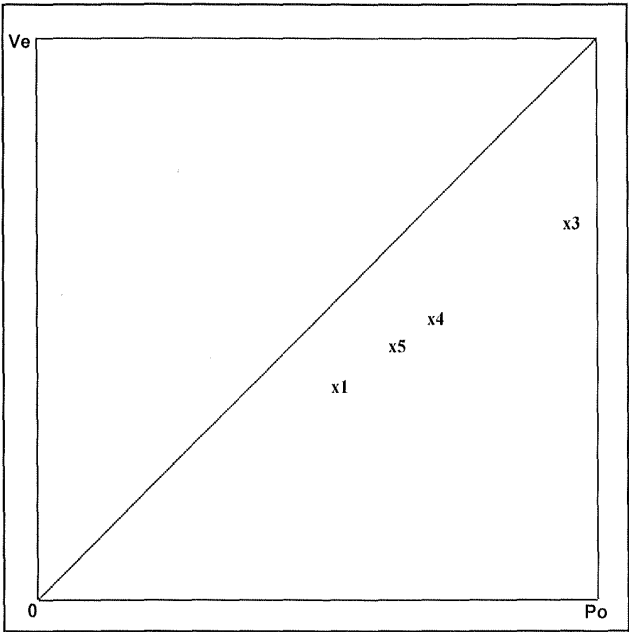
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

Andrew Louiz Gonçalves Duso

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha



Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1 -	100.231,30	69.801,36	0,70
2 -	100.000,00	69.640,28	0,70
3 -	179.629,63	125.094,58	0,70
4 -	133.333,33	92.853,71	0,70
5 -	120.000,00	83.568,34	0,70

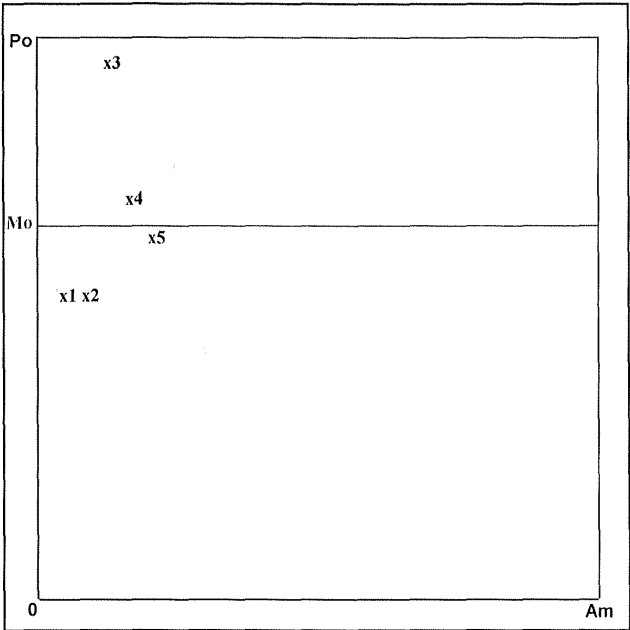
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

Andrew Louiz Gonçalves Duso

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 126.638,85

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)
1 -	100.231,30	26.407,550	20,85
2 -	100.000,00	26.638,853	21,04
3 -	179.629,63	52.990,776	41,84
4 -	133.333,33	6.694,480	5,29
5 -	120.000,00	6.638,853	5,24

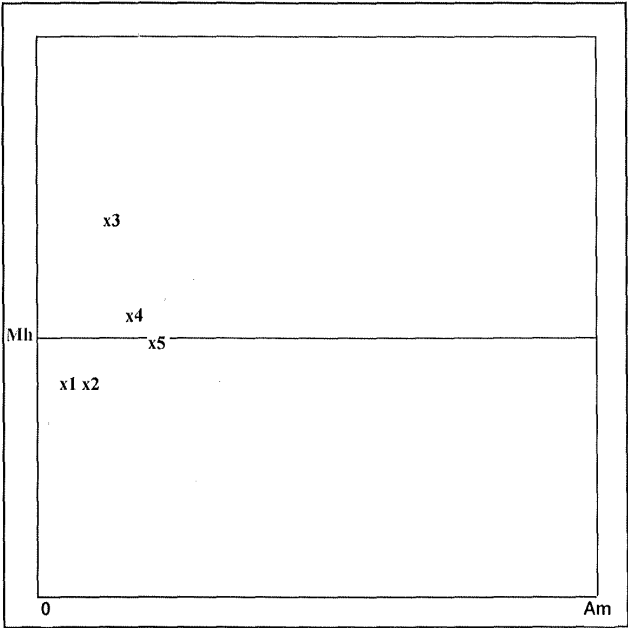
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

Andrew Louiz Gonçalves Duso

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 88.191,66

Vh = Valores Homogeneizados.
Dh = Dispersão em relação a média.
Am Vh(R\$/ha) Dh(R\$/ha) Dh(%)

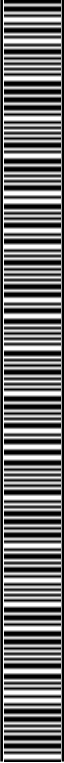
1 -	69.801,36	18.390,293	20,85
2 -	69.640,28	18.551,373	21,04
3 -	125.094,58	36.902,927	41,84
4 -	92.853,71	4.662,055	5,29
5 -	83.568,34	4.623,316	5,24

Data: 16/10/2020

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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD



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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B



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.igpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

Avalurb 5.1 - Avaliação de Imóveis Urbanos - FORMULÁRIO DE GLEBA

1) Identificação da Amostra:

Identificação: 002 Localização: Brotas

Km / Nº: Bairro / Região: região das brotas Cidade: Pirai do sul Estado: Paraná

2) Fontes de Informação

Informante: Tel.:32197777 Celular: Empresa: Imóveis Base Forte Data Inform.: 05/10/2020

F. Pesquisa: Internet Forma Neg.: Venda Ofertada Valor (R\$): 350.000,00 Forma Pag.: Outros Data Efet. Neg.: / /

Observações:

A chacara, se compara com as mesma característica do imóvel avaliando, (residência) com exceto o galpão pre-moldado e algumas benfeitorias, que serão avaliada separada

3) Características do Entorno:

Tipo Loteamento: Loteamento Aberto Zoneamento: rural

Padrão de Aproveit.: Misto Área Padrão (m2): 35.000

Padrão Construtivo: Largura da Via (m):

Valor Unitário médio dos lotes no Entorno (R\$/m2):

Observações:

x Rede de Água	Coleta de Lixo	x Escola
Rede de Esgoto	Transporte Coletivo	x Saúde
x Fossa Séptica	Gás Canalizado	Segurança Pública
x Rede Elétrica	Rede Bancária	Segurança Privada
Rede Telefone	Comércio	Lazer
Pavimentação	Iluminação Pública	Outros

4) Características da Gleba:

Localização: Fora da malha urbana Forma: Topografia: Semiplano Superfície: Seca

Área Total (m2): 35.000 Coef. de Aproveitamento: Área Útil (m2):

Finalidade de Uso: Padrão Construtivo Esperado : Áreas dos Lotes (m2):

Benfeitorias: Sim Valor das Benfeitorias: Fração Ideal:

Nº do Registro / Cartório:

Observações:

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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

Avalurb 5.1 - Avaliação de Imóveis Urbanos - FORMULÁRIO DE GLEBA

1) Identificação da Amostra:

Identificação: 003 Localização: De frente para a pista PR 092

Km / N°: Bairro / Região: Cidade: Pirai do sul Estado: Paraná

2) Fontes de Informação

Informante: Tel.: 32197777 Celular: Empresa: OLX cód. 777217608 Data Inform.: 05/10/2020

F. Pesquisa: Internet Forma Neg.: Venda Ofertada Valor (R\$): 970.000,00 Forma Pag.: Outros Data Efet. Neg.: / /

Observações:

O terreno, se compara com as mesma característica do imóvel avaliando, exceto o galpão pre-moldado e algumas benfeitorias, que serão avaliada separada

3) Características do Entorno:

Tipo Loteamento: Loteamento Aberto Zoneamento: rural

Padrão de Aproveit.: Misto Área Padrão (m2): 54.000

Padrão Construtivo: Largura da Via (m):

Valor Unitário médio dos lotes no Entorno (R\$/m2):

x Rede de Água	Coleta de Lixo	x Escola
Rede de Esgoto	Transporte Coletivo	x Saúde
x Fossa Séptica	Gás Canalizado	Segurança Pública
x Rede Elétrica	Rede Bancária	Segurança Privada
Rede Telefone	Comércio	Lazer
Pavimentação	Iluminação Pública	Outros

Observações:

Terreno voltado para indústrias e lazer

4) Características da Gleba:

Localização: Fora da malha urbana Forma: Topografia: Semiplano Superfície: Seca

Área Total (m2): 54.000 Coef. de Aproveitamento: Área Útil (m2):

Finalidade de Uso: Padrão Construtivo Esperado : Áreas dos Lotes (m2):

Benfeitorias: Sim Valor das Benfeitorias: Fração Ideal:

N° do Registro / Cartório:

Observações:

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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

1) Identificação da Amostra:

Identificação: 004 **Localização:** Região próximo a rodovia entre Pirai e Castro

Km / Nº: Bairro / Região: Cidade: Pirai do sul Estado: Paraná

2) Fontes de Informação

Informante: Tel.:32224455 **Celular:** **Empresa:** Imóveis Kikina **Data Inform.:** 05/10/2020

F. Pesquisa: Internet	Forma Neg.: Venda Ofertada	Valor (R\$): 600.000,00	Forma Pag.: Outros	Data Efet. Neg.: / /
------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	---------------------------	-----------------------------

Observações:

A chacara, se compara com as mesma caracteristica do imóvel avaliando, (casa do caseiro) exceto o galpão pre-moldado e algumas benfeitorias, que serão avaliada separada

3) Características do Entorno:

Tipo Loteamento: Loteamento Aberto Zoneamento: rural

Padrão de Aproveit.: Misto

Padrão Construtivo:

Valor Unitário médio dos lotes no Entorno (R\$/m2):

Observações:

x Rede de Água	Coleta de Lixo	x Escola
Rede de Esgoto	Transporte Coletivo	x Saúde
x Fossa Séptica	Gás Canalizado	Segurança Pública
x Rede Elétrica	Rede Bancária	Segurança Privada
Rede Telefone	Comércio	Lazer
Pavimentação	Iluminação Pública	Outros

4) Características da Gleba:

Localização: Fora da malha urbana **Forma:** **Topografia:** Semiplano **Superfície:** Seca

Área Total (m2): 45.000 Coef. de Aproveitamento: Área Útil (m2):

Finalidade de Uso: Padrão Construtivo Esperado : Áreas dos Lotes (m2):

Benfeitorias: Sim **Valor das Benfeitorias:** **Fração Ideal:**

Nº do Registro / Cartório:

Observações:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.202-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B

Avalurb 5.1 - Avaliação de Imóveis Urbanos - FORMULÁRIO DE GLEBA

1) Identificação da Amostra:

Identificação: 005 Localização: Região proximo a rodovia entre Pirai e Castro
Km / N°: Bairro / Região: Cidade: Pirai do sul Estado: Paraná

2) Fontes de Informação

Informante: Tel.:32224455 Celular: Empresa: olx cód. 705873159 Data Inform.: 05/10/2020
F. Pesquisa: Internet Forma Neg.: Venda Ofertada Valor (R\$): 600.000,00 Forma Pag.: Outros Data Efet. Neg.: / /

Observações:

A chacara, se compara com as mesma caracteristica do imóvel avallando, (casa do caseiro) exceto o galpão pre-moldado e algumas benfeitorias, que serão avaliada separada

3) Características do Entorno:

Tipo Loteamento: Loteamento Aberto Zoneamento: rural
Padrão de Aproveit.: Misto Área Padrão (m2): 50.000
Padrão Construtivo: Largura da Via (m):
Valor Unitário médio dos lotes no Entorno (R\$/m2):

x Rede de Água	Coleta de Lixo	x Escola
Rede de Esgoto	Transporte Coletivo	x Saúde
x Fossa Séptica	Gás Canalizado	Segurança Pública
x Rede Elétrica	Rede Bancária	Segurança Privada
Rede Telefone	Comércio	Lazer
Pavimentação	Iluminação Pública	Outros

Observações:

4) Características da Gleba:

Localização: Fora da malha urbana Forma: Topografia: Semiplano Superfície: Seca
Área Total (m2): 50.000 Coef. de Aproveitamento: Área Útil (m2):
Finalidade de Uso: Padrão Construtivo Esperado : Áreas dos Lotes (m2):
Benfeitorias: Sim Valor das Benfeitorias: Fração Ideal:
N° do Registro / Cartório:

Observações:

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: PJSXT VEMNQ XBUJ5 B5FXD

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: PJT3X XHQ53 RQZLV VY73B