



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Engº Civil CREA 85.604-D/PR

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA  
VARA DO TRABALHO DE UNIÃO DA VITÓRIA – ESTADO DO  
PARANÁ.**

**AUTOS n.º ATOOrd 0000277-68.2017.5.09.0026**

**RICARDO JAPIASSÚ RIBAS**, Engenheiro Civil, portador do CREA PR – 85.604/D, com endereço conforme abaixo anotado, na cidade de Curitiba, mui honrosamente, nomeado **Perito Judicial** nos **Autos nº ATOOrd 0000277-68.2017.5.09.0026**, em que figuram como Requerentes **ADELICIO ALVES SCHIMIDT e outros**, e como Requerida **MADEIREIRA PORTO VITORIA LTDA e outras**, vem à presença de **Vossa Excelência**, com o devido acatamento, apresentar a presente:

## **TERCEIRA MANIFESTAÇÃO TÉCNICA**

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 1 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 1  
Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## SUMÁRIO

01.	OBJETIVOS:.....	4
02.	SOBRE A DETERMINAÇÃO DAS DIMENSÕES DAS ÁREAS AVALIANDAS: .....	4
03.	ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: .....	4
	LAUDO DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO PARA MAIO DE 2023:.....	5
04.	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: .....	6
04.01	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: .....	7
04.02	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL: .....	8
04.03	OCUPAÇÃO DO TERRENO:.....	9
04.04	BENFEITORIAS: .....	15
05.	ESTUDO DE MERCADO: .....	16
06.	METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO:.....	16
06.01	NORMATIZAÇÃO: .....	16
06.02	DESCRIÇÃO DO MÉTODO ADOTADO:.....	16
07.	FUNDAMENTOS PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO:.....	17
07.01	VARIÁVEIS:.....	17
08.	FUNDAMENTOS PARA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS: .....	18
09.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 12.172 .....	19
09.01	TERRENO: .....	20
09.02	BENFEITORIAS: .....	21
09.03	DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA:.....	25
09.04	CLASSIFICAÇÃO QUANTO À PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO: .....	25
09.05	VALOR DAS BENFEITORIAS:.....	26
09.06	CLASSIFICAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO: .....	26
10.	VALOR FINAL DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 12.172:.....	26
10.01	CLASSIFICAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO:.....	27
11.	AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA 23.882.....	28
11.01	TERRENO: .....	29
11.02	BENFEITORIAS: .....	30
11.03	DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA:.....	35
11.04	CLASSIFICAÇÃO QUANTO À PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO: .....	35
11.05	VALOR DAS BENFEITORIAS:.....	36
11.06	CLASSIFICAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO: .....	36

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

12.	VALOR FINAL DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 23.882:.....	37
12.01	CLASSIFICAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO:.....	37
13.	AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA 23.883.....	38
13.01	TERRENO: .....	39
13.02	BENFEITORIAS: .....	39
13.03	DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA:.....	40
13.04	CLASSIFICAÇÃO QUANTO À PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO: .....	40
14.	VALOR FINAL DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 23.883:.....	41
15.	RESUMO DAS AVALIAÇÕES: .....	42
16.	ANEXOS: .....	43
17.	ENCERRAMENTO: .....	43
	ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....	44
	ANEXO II - PESQUISA IMOBILIÁRIA .....	49
	ANEXO III – RELATÓRIO ESTATÍSTICO.....	51
	ANEXO IV – ESPECIFICAÇÃO E ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO .....	56
	ANEXO V - TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (CUB) PARA ABRIL DE 2023 .....	63
	ANEXO VI - TABELA DE COEFICIENTES DIVULGADA PELO IBAPE-SP PARA CÁLCULO DAS BENFEITORIAS .....	65
	ANEXO VII – TABELAS PARA O CÁLCULO DA DEPRECIACÃO DAS BENFEITORIAS .....	69

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 3 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 3  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 01. OBJETIVOS:

A presente Manifestação Técnica tem por finalidade esclarecer aos questionamentos formulados pelos promovidos nas movimentações **ID. cbe2928** e **ID. 5abcc21** dos Autos.

O Perito, ainda, em concordância com a manifestação do procurador da promovida, retificou o Laudo Pericial, removendo do Relatório Fotográfico (Anexo I) as fotos de benfeitorias que são parte integrante do complexo industrial, porém encontram-se localizadas fora dos limites dos terrenos objeto da presente avaliação.

## 02. SOBRE A DETERMINAÇÃO DAS DIMENSÕES DAS ÁREAS AVALIANDAS:

Considerando que o Perito, o Assistente Técnico da Promovida e o terceiro interessado COPEL, concordam sobre a correta localização dos imóveis, resta como último ponto controvertido do Laudo Pericial a valoração ou não da porção do terreno localizado entre a Rua Reinoldo Meinerz e o Rio Iguaçu.

Ciente das considerações apresentadas pelo Assistente Técnico da promovida, o Perito mais uma vez **reitera os fundamentos, critérios e metodologia adotados para a avaliação dos imóveis objeto do presente litígio.** Este subscritor entende, ainda, todos os esclarecimentos e justificativas técnicas já foram apresentados na **Segunda Manifestação Técnica** constante da mov. **ID. 28872d8**, nada mais tendo este Perito a acrescentar.

## 03. ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Conforme já declarado por este subscritor no item 01 acima, em concordância a manifestação do procurador da promovida, o Perito, a seguir apresenta a versão final do Laudo de Avaliação. Sendo que a única alteração realizada (em relação a versão anterior) é a exclusão das fotos de benfeitorias não localizadas fora dos limites dos terrenos ora avaliados.

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 4 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 4  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432



**Ricardo Japiassú Ribas**

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

**LAUDO DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO  
PARA MAIO DE 2023:**

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 5 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 5  
Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 04. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel objeto da presente demanda trata-se de um complexo industrial voltado para o beneficiamento de madeira, sito à Rua Henrique Kampmann, 298 (sendo este o final da rua) e confrontando pelo seu lado direito com a Rua Reinoldo Meinerz., Município de Porto Vitória, Estado do Paraná.

O terreno é composto pelos lotes de terreno urbano 358 e 376, da quadra 20, setor 06, com formato irregular e topografia predominantemente plana, devido à terraplanagem executada em dois níveis. Na lateral direita, próximo à confrontação com a Rua Reinoldo Minerz, o terreno apresenta declive acentuado.

O imóvel está registrado sob matrículas nº 12.172 e transcrições 23.882 e 23.883, todos os documentos registrados junto ao 1º CRI da Comarca de União da Vitória, porém as medidas e confrontações descritas nos citados documentos não corresponde com a situação fática atual do imóvel conforme verificado pelo subscritor e descrito em item específico do presente Laudo.

Sobre o terreno objeto da presente demanda encontram-se erigidas diversas benfeitorias as quais serão oportunamente descritas.

A área encontra-se atualmente é ocupada, em regime de arrendamento, pela Empresa Vitória Plywood, a qual utiliza integralmente o terreno e os barracões existentes.

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 6 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 6  
Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

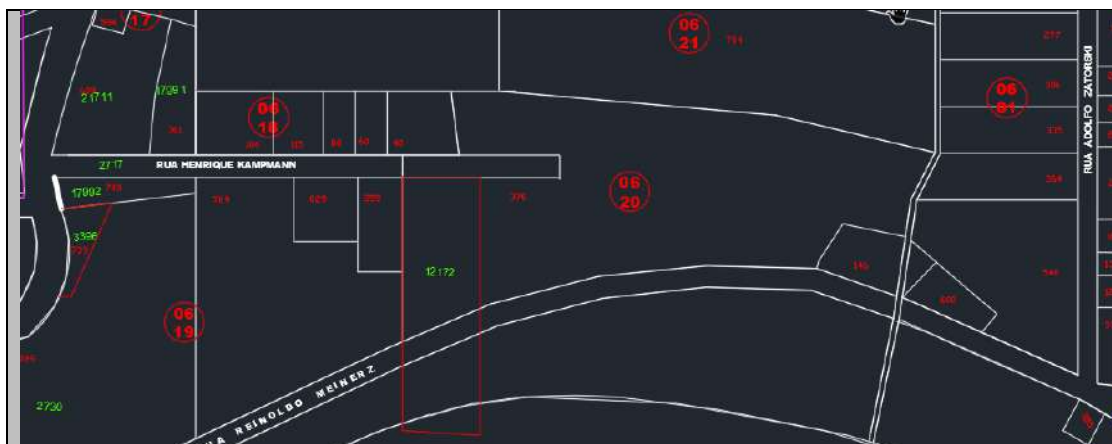
Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 04.01 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel ora em comento situa-se no município de Porto Vitória, distante, aproximadamente, 600 metros (trajeto a pé) da Prefeitura Municipal de Bituruna.



Localização do imóvel. Coordenadas -26.162621° S; -51.235133° O



Planta da Prefeitura Municipal de Porto Vitória (mapa sem norte como referência)

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 7 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4

<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>

Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026

ID. 3d372b4 - Pág. 7

Número do documento: 23080411240076700000119063432





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 04.02 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de região com vocação para indústrias, residências unifamiliares e pequenas chácaras. O padrão construtivo é diverso, variando entre baixo e médio alto.

Usos Predominantes		Infraestrutura Urbana (imóvel servido diretamente)			Serviços Públicos e Comunitários (raio de 500m do imóvel)			
	Comercial	X	Água	X	Pavimentação	X	Coleta de Lixo	Escola
X	Industrial		Esgoto Sanitário		Esgoto Pluvial		Transporte coletivo	Saúde
X	Residencial unifamiliar	X	Energia Elétrica		Gás Canalizado		Comércio	Segurança
	Residencial multifamiliar	X	Telefone	X	Iluminação Pública		Rede bancária	X Lazer



Detalhes da infraestrutura urbana da região

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 8 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 8  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 04.03 OCUPAÇÃO DO TERRENO:

Consta da documentação anexada aos Autos que o terreno do imóvel objeto da presente demanda é composto pela área da matrícula 12.172 com 7.800,00 m<sup>2</sup> de terreno e pelos antigos lotes urbanos 03 e 04 da Linha Jangada, com compra e venda registrada nas Transcrições 37.982 de 09/04/1974 e 39.372 de 30/12/1975, e Matrículas 23.882 e 23.883 abertas em 31/03/2022, cuja área conjunta de 47.734 m<sup>2</sup> corresponde atualmente ao lote 376 no mapa fornecido pela Prefeitura Municipal de Porto Vitória. As áreas indicadas nos três documentos mencionados resultam em um terreno com dimensão total de 55.534,00 m<sup>2</sup>.



Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 9 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4

<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>

Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026

ID. 3d372b4 - Pág. 9

Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng<sup>o</sup> Civil CREA 85.604-D/PR

Quando da vistoria pericial verificou-se, através da identificação *in loco* das divisas físicas da propriedade, que o complexo industrial tem área efetivamente ocupada de aproximadamente 40.428 m<sup>2</sup>.



Ocorre que, conforme levantamento topográfico realizado pelo Engenheiro Florestal Neumar Irineu Wolff II, Assistente Técnico da Requerida MADEIREIRA PORTO VITÓRIA LTDA, a área efetivamente ocupada pelo complexo industrial sobrepõe **(invade) total ou parcialmente diversas áreas cuja propriedade não está registrada em favor da Requerida.**

Segundo consta da documentação apresentada pelo Assistente Técnico em sua manifestação de mov. 6ff5bf6 e anexos posteriores, as seguintes matrículas ou transcrições estão indevidamente localizadas parcial ou totalmente dentro dos limites do complexo industrial ocupado pela Requerida (ou arrendatária):

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 10 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 10  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

1) Matrícula 15.386 do RGI de União da Vitória – PR, referente ao Lote de terras 859 da Quadra 19, Setor 06 do quadro urbano do município de Porto Vitória, com área total de 1.650,00 m<sup>2</sup>, cuja propriedade seria de Lisandra Cristina Kaminski, porém encontra-se totalmente ocupado pelo complexo industrial (inclusive com barracões industriais executados e efetivamente utilizados pela arrendatária).

2) Matrícula 13.995 do RGI de União da Vitória – PR, referente ao Lote de terras 4 da Quadra 18, Setor 06 do quadro urbano do município de Porto Vitória, com área total de 1.700,00 m<sup>2</sup>, cuja propriedade seria de Lisandra Cristina Kaminski, porém encontra-se parcialmente ocupado pelo complexo industrial (inclusive com uma residência em madeira e uma cobertura para estacionamento de dois automóveis, ambos efetivamente utilizados pela arrendatária).

3) Transcrição 30.252 do RGI de União da Vitória – PR, referente a venda de parte do Lote Rural nº 2, com área de 1.290,00 m<sup>2</sup>, transferida de Alípio Graeff e sua esposa para a Companhia Paranaense de Energia Elétrica – COPEL. Conforme o levantamento de lavra do Engenheiro Florestal Neumar Irineu Wolff II, tal área encontra-se totalmente localizada dentro do complexo industrial, a sua precisa localização não pode ser aferida por este subscritor. Ressalta-se, ainda, que COPEL declarou nos presentes autos não ter ciência de tal propriedade.

4) Transcrição 30.023 do RGI de União da Vitória – PR, referente a venda de parte do Lote Rural nº 2, com área de 2.000,00 m<sup>2</sup>, transferida de João Cornélio Kampmann e esposa para a Companhia Paranaense de Energia Elétrica – COPEL e ainda parte do Lote Rural nº 3, com área de 1.290,00 m<sup>2</sup> transferida de Alípio Graeff e sua esposa. Conforme o levantamento de lavra do Engenheiro Florestal Neumar Irineu Wolff II, tais áreas encontram-se totalmente localizadas dentro do complexo industrial, porém a precisa localização não pode ser aferida por este subscritor. Ressalta-se, ainda, que COPEL declarou nos presentes autos não ter ciência de tal propriedade.

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 11 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4

<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>

Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026

ID. 3d372b4 - Pág. 11

Número do documento: 23080411240076700000119063432





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng<sup>o</sup> Civil CREA 85.604-D/PR

5) Transcrição 31.533 do RGI de União da Vitória – PR, referente a venda de parte do Lote Rural nº 3, com área de 510,00 m<sup>2</sup>, transferida de Alípio Graeff para a Companhia Paranaense de Energia Elétrica – COPEL. Conforme o levantamento de lavra do Engenheiro Florestal Neumar Irineu Wolff II, tal área encontra-se totalmente localizada dentro do complexo industrial, a sua precisa localização não pode ser aferida por este subscritor. Ressalta-se, ainda, que COPEL declarou nos presentes autos não ter ciência de tal propriedade.

6) Transcrição 31.377 do RGI de União da Vitória – PR, referente a venda de parte do Lote Rural nº 3, com área de 510,00 m<sup>2</sup>, transferida de Alípio Graeff para a Companhia Paranaense de Energia Elétrica – COPEL. Conforme o levantamento de lavra do Engenheiro Florestal Neumar Irineu Wolff II, tal área encontra-se totalmente localizada dentro do complexo industrial, a sua precisa localização não pode ser aferida por este subscritor. Ressalta-se, ainda, que COPEL declarou nos presentes autos não ter ciência de tal propriedade.



Reprodução parcial do Levantamento Topográfico elaborado pelo Engenheiro Florestal Neumar Irineu Wolff II

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 12 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 12  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

Dessa forma, considerando como corretas as informações prestadas pelo Engenheiro Florestal Neumar Irineu Wolff II, Assistente Técnico da Requerida, o qual declara em seu Laudo que seu levantamento *“foi realizado por profissional capacitado na área de topografia e com instrumentos de alta precisão, para que tanto o limite do imóvel levantado, bem como a localização dos registros imobiliários ficassem perfeitamente caracterizadas e sujeitas a verificações a quem de direito.”*<sup>1</sup> (sic)

O profissional afirma, ainda, que: *“somente que, após realizados os levantamentos de campo e posteriores processamentos em escritório, com as devidas alocações de todos os registros imobiliários envolvidos, de que esta é a mais próxima alocação da realidade da situação conforme a sua localização geográfica a campo, e que o Laudo Pericial deveria ser revisado para não envolver áreas de terceiros que não fazem parte da questão, podendo o mesmo ser conferido, sempre por equipamentos de igual precisão.”*(sic)

E ao final de seus trabalhos, ainda, ratifica as informações prestadas, para todos os fins de direito.

Entendendo que **o Assistente Técnico, ao apresentar trabalho técnico de engenharia, concorda e está ciente de sua responsabilidade técnica de acordo com os postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA).** Este Perito, portanto, considera como corretas as informações prestadas pelo Engenheiro Florestal Neumar Irineu Wolff II, em especial a localização dos lotes de terceiros indevidamente ocupados pelo complexo industrial da requerida. Considera como corretas, também, a localização das divisas físicas do imóvel e das vias de acesso ao mesmo.

Desta forma, considerando as informações contidas no já mencionado levantamento topográfico (cujo arquivo digital foi fornecido a este subscritor) e a EFETIVA ocupação da área **de propriedade** da Requerida **MADEIREIRA PORTO VITORIA LTDA** a seguir apresenta-se mapa com a situação fática atual do empreendimento:

<sup>1</sup> ID. 6ff5bfb dos Autos

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

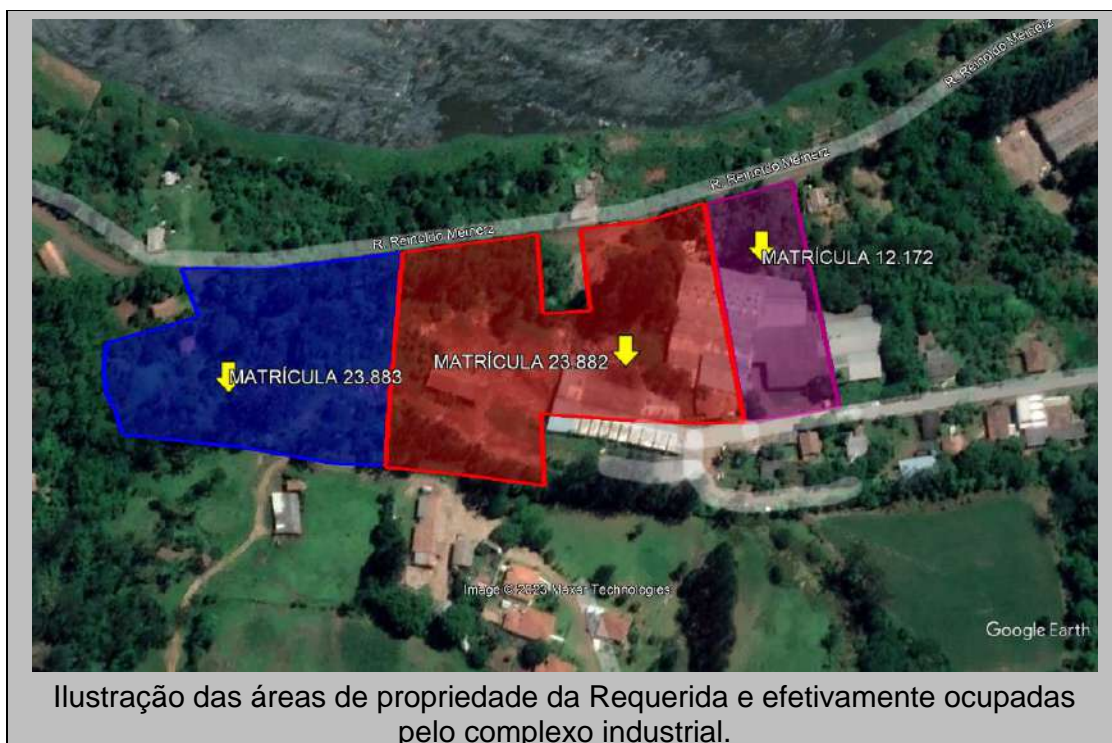


Ilustração das áreas de propriedade da Requerida e efetivamente ocupadas pelo complexo industrial.

Os terrenos têm área efetivamente ocupada pela requerida de aproximadamente **37.856 m<sup>2</sup>**, sendo 6.339,20 m<sup>2</sup> na matrícula 12.172, 18.114,75 m<sup>2</sup> na matrícula 23.882 e 13.402,05 m<sup>2</sup> na matrícula 23.883.

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 14 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 14  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 04.04 BENFEITORIAS:

O complexo industrial é composto de duas residências em madeira (1 e 7), uma cobertura para dois automóveis (2), um escritório / refeitório em alvenaria (3), dois barracões com estrutura em madeira (4 e 6), um barracão com estrutura metálica (8) e diversos barracões com estrutura pré-moldada de concreto armado (5, 9 e 10).



Indicação da localização das principais benfeitorias.

Conforme já explanado anteriormente, de acordo com o levantamento topográfico de lavra do Engenheiro Florestal Neumar Irineu Wolff II, Assistente Técnico da Requerida, o complexo industrial está parcialmente localizado sobre áreas cujas matrículas / transcrições são de propriedade de terceiros. Sendo assim, na presente avaliação serão desconsideradas totalmente as benfeitorias de número 1, 2, 3 e 4 e parcialmente as benfeitorias 5 e 10.

As benfeitorias serão mais bem descritas na avaliação individual de cada área.

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 15 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432

ID. 3d372b4 - Pág. 15



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 05. ESTUDO DE MERCADO:

Para a tipologia do imóvel avaliando o mercado apresenta um volume baixo de ofertas, uma baixa velocidade de venda, sem tendência a melhorar estes índices.

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Recessivo

## 06. METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO:

### 06.01 NORMATIZAÇÃO:

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

A NBR 14.653 se aplica a situações normais e típicas de mercado. Onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas na NBR 14.653, é facultado ao Engenheiro de Avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

### 06.02 DESCRIÇÃO DO MÉTODO ADOTADO:

Para a presente avaliação foi utilizado o Método Evolutivo, conforme subitem 8.2.4 da NBR 14653-2, o qual se baseia na conjugação de métodos, a partir do valor do terreno somado ao custo de reprodução das benfeitorias (devidamente

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 16 de 72





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

depreciadas de acordo com seu estado de conservação e obsolescência) e considerado o fator de comercialização. Obtendo-se, desta forma, a composição do valor total do imóvel, ou seja:

$$VI = ( VT + VB ) \times FC$$

onde:

VI = valor do imóvel;

VT = valor do terreno;

CB = custo de reedição das benfeitorias;

FC = fator de comercialização.

## 07. FUNDAMENTOS PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para a avaliação dos terrenos foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados De Mercado**, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de **Inferência Estatística**, com adoção de modelo de regressão múltipla, o qual consiste na pesquisa de mercado referente a imóveis de características similares aos avaliados, por se caracterizar o mais indicado e de aplicação corrente, pela disponibilidade de dados no mercado imobiliário.

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no valor unitário definido para o avaliando, através de cálculos com homogeneização e saneamento dos dados amostrais.

### 07.01 VARIÁVEIS:

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- (X1) Área Total;
- (X2) Topografia;
- (X3) Pavimentação;

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 17 de 72





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

- (X4) Densidade Populacional;
- (Y) Valor Unitário.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado, com descrição de suas variáveis e testes estatísticos, no **Anexo III**.

## 08. FUNDAMENTOS PARA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

Para a avaliação das benfeitorias existentes sobre o imóvel foi escolhido o **Método da Quantificação do Custo**, conforme preconizado pela NBR 14.653-2, o qual é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Este pode ser apropriado pelo Custo Unitário Básico da Construção (CUB) ou por orçamento, com citação das fontes escolhidas.

Para a determinação dos valores de reedição utilizou-se o estudo elaborado e publicado pelo IBAPE-SP “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”<sup>2</sup>, o qual faz uma correlação entre o padrão do imóvel com o CUB R8N divulgado pelo Sinduscon-PR (R\$ 2.230,41/m<sup>2</sup> em Abril de 2023<sup>3</sup>)

Para a determinação das depreciações, adotou-se o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a vida útil da edificação e o seu estado de conservação.

Ressaltamos que a análise da documentação e da regularidade do imóvel não fazem parte do escopo do presente trabalho, bem como as possíveis despesas necessárias para a completa regularização do imóvel não foram consideradas na presente avaliação.

<sup>2</sup> [http://www.ibape-sp.org.br/arquivos/Valores\\_0202.pdf](http://www.ibape-sp.org.br/arquivos/Valores_0202.pdf)

<sup>3</sup> fonte: <http://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR

Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: [rjribasengenharia@gmail.com](mailto:rjribasengenharia@gmail.com)







# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 09. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 12.172



Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 19 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4

<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>

Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026

ID. 3d372b4 - Pág. 19

Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 09.01 TERRENO:

Conforme já descrito anteriormente, o terreno, segundo sua matrícula, deveria fazer frente para a rua Henrique Kampmann e fundos para o rio Iguaçu. Porém, “*in loco*”, verifica-se que o terreno apresenta área menor, pois faz fundos para a Rua Reinoldo Meinerz, não havendo na matrícula qualquer indicação de desapropriação para a execução da referida via, bem como não há qualquer ocupação por parte dos requeridos da porção de terras localizada entre a Rua Reinoldo Meinerz e o rio Iguaçu.

Desta forma, considerando que a avaliação deve refletir a realidade do imóvel e do mercado imobiliário da região. Entende-se que a avaliação deve contemplar apenas a área efetivamente ocupada e delimitada pelo empreendimento industrial, pois, tal área (mesmo que estivesse ocupada) é inservível para fins industriais e não agrega valor ao imóvel.

Resumidamente o terreno de matrícula 12.172 do 1º CRI da comarca de União da Vitória – PR, localizado no município de Porto Vitória, sito no lado direito de quem observa o portão da empresa, onde finda a Rua Henrique Kampmann, apresentando as características a seguir:

Área Total Indicada na Matrícula	7.800 m <sup>2</sup>
Área Efetivamente Ocupada	6.339,20 m <sup>2</sup>
Testada (segundo matrícula)	48,90m
Topografia	Declive em direção aos fundos (Rua Reinoldo Meinerz)
Cota / Greide	Abaixo do nível da rua
Zoneamento	Macrozona Industrial
Superfície	Seca

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 20 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 20  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

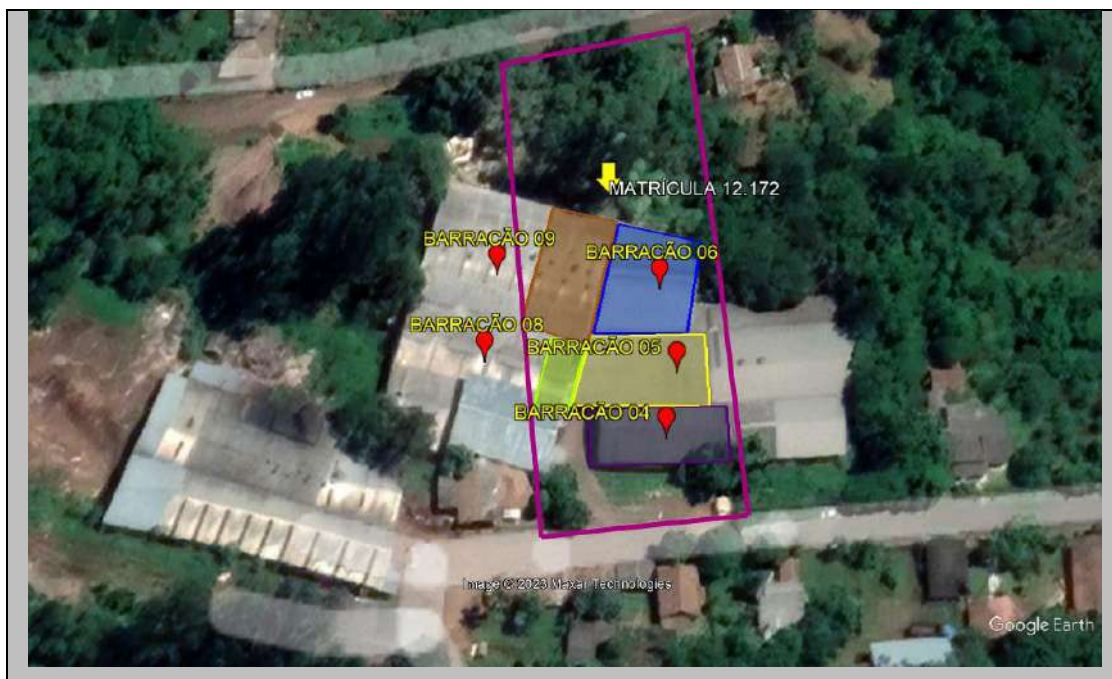
Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

Fechamento do lote	Frente, lateral direita e lateral esquerda sem divisas definidas, fundos delimitados por cerca de arame e mourões de madeira.
Pavimentação	Asfáltica
Matrícula	12.172 do CRI de União da Vitória

## 09.02 BENFEITORIAS:

Sobre o terreno encontram-se erigidos diversos barracões industriais contíguos, porém construídos em momentos diferentes, e com materiais diversos entre si.

Os barracões 04, 05 e 06 encontram-se integralmente dentro dos limites da matrícula 12.172 e serão avaliados em sua totalidade, enquanto os barracões 08 e 09 são concomitantes ao terreno lindeiro (matrícula 23.882 e 23.883), e serão avaliados parcialmente (somente tesouras localizadas inteiramente dentro do terreno).



Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 21 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2308041124007670000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 21  
 Número do documento: 2308041124007670000119063432





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

As construções apresentam as características descritas a seguir:

BARRACÃO 04	
	
<b>Área Construída sobre o lote:</b> 395 m <sup>2</sup>	<b>Fechamento:</b> parcial em alvenaria
<b>Cobertura:</b> Telha fibrocimento e estr.metálica	<b>Estrutura:</b> Concreto pré-moldado
<b>Piso:</b> Contrapiso em concreto.	<b>Altura:</b> pé direito simples
<b>Idade Aparente:</b> 15 anos	<b>Est de Conservação:</b> Regular
<b>Observação:</b> O barracão encontra-se erigido sobre a matrícula 12.172	

BARRACÃO 05	
	
<b>Área Construída:</b> 483 m <sup>2</sup>	<b>Fechamento:</b> inexistente
<b>Cobertura:</b> Telha fibrocimento e estrutura pré-moldada	<b>Estrutura:</b> Concreto pré-moldado
<b>Piso:</b> Contrapiso em concreto.	<b>Altura:</b> pé direito simples
<b>Idade Aparente:</b> 20 anos	<b>Est de Conservação:</b> entre regular e reparos simples
<b>Observação:</b> O barracão encontra-se erigido sobre a matrícula 12.172.	

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 22 de 72





Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 22  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng<sup>o</sup> Civil CREA 85.604-D/PR

BARRACÃO 06	
	
<b>Área Construída sobre o lote:</b> 510 m <sup>2</sup>	<b>Fechamento:</b> parcial em alvenaria
<b>Cobertura:</b> Telha e estrutura metálica	<b>Estrutura:</b> Concreto pré-moldado
<b>Piso:</b> Contrapiso em concreto.	<b>Altura:</b> pé direito simples
<b>Idade Aparente:</b> 20 anos	<b>Est de Conservação:</b> Reparos simples
<b>Observação:</b> O barracão encontra-se erigido sobre a matrícula 12.172.	

BARRACÃO 08	
	
<b>Área Construída sobre o lote:</b> 50,00 m <sup>2</sup>	<b>Fechamento:</b> lateral esquerda em alvenaria
<b>Cobertura:</b> Telha e estrutura metálicas	<b>Estrutura:</b> Concreto pré-moldado
<b>Piso:</b> Contrapiso em concreto.	<b>Altura:</b> pé direito simples
<b>Idade Aparente:</b> 22 anos	<b>Est de Conservação:</b> reparos simples
<b>Observação:</b> O barracão encontra-se erigido parte sobre a matrícula 12.172 e parte sobre a matrícula 23.882	

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 23 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 23  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432







# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng<sup>o</sup> Civil CREA 85.604-D/PR

BARRACÃO 09	
	
<b>Área Construída sobre o lote:</b> 90 m <sup>2</sup>	<b>Fechamento:</b> parcial em alvenaria
<b>Cobertura:</b> Telha e estrutura metálica	<b>Estrutura:</b> Concreto pré-moldado
<b>Piso:</b> Contrapiso em concreto.	<b>Altura:</b> pé direito simples
<b>Idade Aparente:</b> 25 anos	<b>Est de Conservação:</b> Entre reparos simples e importantes
<b>Observação:</b> O barracão encontra-se erigido parte sobre a matrícula 12.172 e parte sobre a matrícula 23.882	

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 24 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 24  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 09.03 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA:

Atributos do terreno ora avaliando:

Área (m <sup>2</sup> )	6.339,20 m <sup>2</sup>
Topografia	1 (plana)
Pavimentação	1 (definitiva)
Densidade Populacional	18,87

Resultados para o Campo de Arbítrio e intervalo de confiança:

	Campo de Arbítrio			Intervalo de Confiança		
	Unit. (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amp.	Unit. (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amp.
Mínimo	68,67	435.322,37	-15%	69,03	437.594,98	14,56%
Médio	<b>80,79</b>	<b>512.143,97</b>	-	<b>80,79</b>	<b>512.143,97</b>	-
Máximo	92,91	588.965,56	15%	94,56	599.434,75	17,04%

Valores admissíveis		Valores Admissíveis Arredondados		
Valores Totais (R\$)		Valores Totais (R\$)		
Mínimo	Máximo	Mínimo	Adotado	Máximo
437.594,98	588.965,56	438.000,00	512.000,00	589.000,00

Portanto o valor médio calculado e atribuído ao terreno sob Matrícula 12.172 do Cartório de Registro de Imóveis de União da Vitória é de:

**R\$ 512.000,00**

**(quinhentos e doze mil Reais)**

## 09.04 CLASSIFICAÇÃO QUANTO À PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO:

<b>Grau de Fundamentação:</b>	<b>Grau II</b>
Soma de pontos obtidos (Tabela 1 do Anexo IV)	17
<b>Grau de Precisão:</b> (vide Tabela 5 do Anexo IV)	<b>Grau II</b>
Amplitude:	31,60%

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 25 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 25  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 09.05 VALOR DAS BENFEITORIAS:

Conforme demonstrado nos itens anteriores do presente Laudo o valor calculado para as benfeitorias existentes sobre a fração de solo de posse dos requeridos é de:

DETERMINAÇÃO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS									
Identificação	Padrão	Área (m²)	Unitário (R\$ / m²)	Idade Aparente	Vida Útil	Estado de Conservação	Depre.	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reedição (R\$)
BARRACÃO 04	Cobertura Médio	395,00	548,68	15	20	Regular	0,335	216.728,94	72.604,19
BARRACÃO 05	Cobertura Superior	483,00	1.017,07	20	30	Reparos simples	0,331	491.243,34	162.355,92
BARRACÃO 06	Cobertura Superior	510,00	1.017,07	20	30	Reparos simples	0,331	518.704,15	171.431,72
BARRACÃO 08	Cobertura Superior	50,00	1.017,07	22	30	Reparos simples	0,302	50.853,35	15.357,71
BARRACÃO 09	Galpão Simples	234,00	1.619,28	25	60	Entre reparo simples e importante	0,469	378.910,97	177.709,25
<b>Total</b>		<b>1.672,00</b>						<b>1.656.440,75</b>	<b>599.458,80</b>

**R\$ 599.000,00**  
(quinhentos e noventa e nove mil reais)

## 09.06 CLASSIFICAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO:

**Grau de Fundamentação:**

**Grau II**

Soma de pontos obtidos  
(Tabela 6 do Anexo IV)

06

## 10. VALOR FINAL DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 12.172:

Considerando-se que o imóvel ora em comento foi avaliado individualizadamente, ou seja, terreno + edificações, bem como o preconizado na NBR 14.653-2 e já citado no presente Laudo. Tem-se o valor final do imóvel conforme a seguir:

$$V_I = (V_T + V_B) \times F_c$$

onde:

$V_I$  = valor do imóvel;

$V_T$  = valor do terreno;

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR

Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 26 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4

<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>

Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026

ID: 3d372b4 - Pág. 26

Número do documento: 23080411240076700000119063432





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

$V_B$  = valor da benfeitoria;  
 $F_c$  = fator de comercialização.

$$\begin{aligned} \text{Valor do Imóvel} &= ( \quad V_t \quad + \quad V_b \quad ) \times F_c \\ \text{Valor do Imóvel} &= ( \quad 512.000,00 \quad + \quad 599.000,00 \quad ) \times 1 \\ \hline \text{Valor do Imóvel} &= \text{R\$ } \mathbf{1.111.000,00} \end{aligned}$$

\* **OBSERVAÇÃO:** O fator de comercialização foi arbitrado em 1,0 por não se tratar de comercialização direta.

Portanto, fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo, atribui-se ao imóvel objeto da presente demanda, composto pela Matrícula 12.172 do Registro de Imóveis da Comarca de União da Vitória, sito no lado par da Rua Henrique Kampmann - Município de Porto Vitória, Estado do Paraná o valor final arredondado de:

**R\$ 1.111.000,00**  
**(Um milhão cento e onze mil Reais)**

## 10.01 CLASSIFICAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO:

Grau de Fundamentação:	Grau II
Soma de pontos obtidos (Tabela 10 do Anexo IV)	06

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
 Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 27 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 27  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 11. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA 23.882



Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 28 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 28  
Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 11.01 TERRENO:

Segundo a descrição constante na matrícula 23.882 o terreno deveria confrontar pelo seu lado direito com o rio Iguaçu. Porém, “*in loco*”, verifica-se que o terreno apresenta área menor, pois confronta pela lateral direita com a Rua Reinoldo Meinerz, havendo ainda, conforme o Levantamento Topográfico elaborado pelo Engenheiro Florestal Neumar Irineu Wolff II, Assistente Técnico da Requerida MADEIREIRA PORTO VITÓRIA LTDA, a área efetivamente ocupada pelo complexo industrial sobrepõe **(invade) total ou parcialmente diversas áreas cuja propriedade não estão registradas em favor da Requerida.**

Resumidamente o terreno de matrícula 23.882 do 1º CRI da comarca de União da Vitória – PR, localizado no município de Porto Vitória, sito ao final da Rua Henrique Kampmann, apresenta as características a seguir:

Área Total Indicada na Matrícula	24.400 m <sup>2</sup>
Área Efetivamente Ocupada	18.114,74 m <sup>2</sup>
Testada (segundo matrícula)	Não indicada
Topografia	Declive em direção à lateral direita (Rua Reinoldo Meinerz)
Cota / Greide	no nível da rua Henrique Kampmann
Zoneamento	Macrozona Industrial
Superfície	Seca
Fechamento do lote	Frente não há divisa definida na confrontação com a Matrícula 12.172 (parte integrante do complexo industrial). Lateral direita e esquerda cercados com cerca de arame e mourões de madeira. Fundos não há divisa definida na confrontação com a Matrícula 23.883 (parte integrante do complexo industrial).
Pavimentação	Asfáltica
Matrícula	23.882

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 29 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 29  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 11.02 BENFEITORIAS:

Sobre o terreno encontram-se erigidas uma residência em madeira e diversos barracões construídos em momentos distintos, sendo que os barracões 08 e 09 são concomitantes ao terreno lindeiro (matrícula 12.172), e serão avaliados parcialmente, bem como os barracões 11 e 12 que “invadem” (segundo levantamento topográfico) as transcrições de propriedade da COPEL.



As construções apresentam as características descritas a seguir:

<b>BARRACÃO 07</b>	
<p>28 de set de 2021 14:38:34 26.16267814S 51.23546196W 306° NW 176 Rua Henrique Kampman Porto Vitória 84610-000 Brasil</p>	
<b>Área Construída sobre o lote:</b> 295 m <sup>2</sup>	<b>Fechamento:</b> parcial em alvenaria
<b>Cobertura:</b> Telha e estrutura metálica	<b>Estrutura:</b> Metálica
<b>Piso:</b> Contrapiso em concreto.	<b>Altura:</b> 9,50 m
<b>Idade Aparente:</b> 06 anos	<b>Est de Conservação:</b> Regular

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 30 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4

<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>

Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026

ID. 3d372b4 - Pág. 30

Número do documento: 23080411240076700000119063432









# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng<sup>o</sup> Civil CREA 85.604-D/PR

BARRACÃO 08	
	
<b>Área Construída sobre o lote:</b> 430 m <sup>2</sup>	<b>Fechamento:</b> lateral esquerda em alvenaria
<b>Cobertura:</b> Telha e estrutura metálicas	<b>Estrutura:</b> Concreto pré-moldado
<b>Piso:</b> Contrapiso em concreto.	<b>Altura:</b> pé direito simples
<b>Idade Aparente:</b> 22 anos	<b>Est de Conservação:</b> reparos simples
<b>Observação:</b> O barracão encontra-se erigido parte sobre a matrícula 12.172 e parte sobre a matrícula 23.882	

BARRACÃO 09	
	
<b>Área Construída sobre o lote:</b> 472 m <sup>2</sup>	<b>Fechamento:</b> parcial em alvenaria
<b>Cobertura:</b> Telha e estrutura metálica	<b>Estrutura:</b> Concreto pré-moldado
<b>Piso:</b> Contrapiso em concreto.	<b>Altura:</b> pé direito simples
<b>Idade Aparente:</b> 25 anos	<b>Est de Conservação:</b> Entre reparos simples e importantes
<b>Observação:</b> O barracão encontra-se erigido parte sobre a matrícula 12.172 e parte sobre a matrícula 23.882	

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 31 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 31  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## BARRACÃO 10



<b>Área Construída sobre o lote:</b> 261,46 m <sup>2</sup>	<b>Fechamento:</b> alvenaria
<b>Cobertura:</b> Telha e estrutura metálica	<b>Estrutura:</b> Concreto pré-moldado
<b>Piso:</b> Contrapiso em concreto.	<b>Altura:</b> pé direito simples
<b>Idade Aparente:</b> 22 anos	<b>Est de Conservação:</b> entre Reparos simples e importantes

## BARRACÃO 11



<b>Área Construída sobre o lote:</b> 856 m <sup>2</sup>	<b>Fechamento:</b> alvenaria
<b>Cobertura:</b> Telha e estrutura metálica	<b>Estrutura:</b> Concreto pré-moldado
<b>Piso:</b> Contrapiso em concreto.	<b>Altura:</b> pé direito simples
<b>Idade Aparente:</b> 25 anos	<b>Est de Conservação:</b> Reparos importantes

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 32 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 32  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## BARRACÃO 12



**Área Construída sobre o lote:** 163 m<sup>2</sup>

**Fechamento:** parcial em alvenaria

**Cobertura:** Telha e estrutura metálica

**Estrutura:** Metálica

**Piso:** Contrapiso em concreto.

**Altura:** pé direito simples m

**Idade Aparente:** 25 anos

**Est de Conservação:** Sem valor

## BARRACÃO 14



**Área Construída sobre o lote:** 256,50 m<sup>2</sup>

**Fechamento:** sem fechamento

**Cobertura:** Telha de barro e estrutura de madeira

**Estrutura:** madeira

**Piso:** Contrapiso em concreto.

**Altura:** pé direito simples

**Idade Aparente:** 25 anos

**Est de Conservação:** entre reparos importantes e sem valor

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 33 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026  
Número do documento: 23080411240076700000119063432  
ID. 3d372b4 - Pág. 33





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

CASA 02	
 <p>28 de set de 2021 14:29:35 26.16265706S 51.23574586W 322° NW 176 Rua Henrique Kempman Povo Velho 84610-000 Brasil</p>	
<b>Área Construída:</b> 74,88 m <sup>2</sup>	<b>Fechamento:</b> madeira
<b>Cobertura:</b> Telha de barro	<b>Estrutura:</b> Madeira
<b>Piso:</b> Madeira.	<b>Altura:</b> pé direito simples
<b>Idade Aparente:</b> 40 anos	<b>Est de Conservação:</b> Reparos importantes

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 34 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 34  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng<sup>o</sup> Civil CREA 85.604-D/PR

## 11.03 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA:

Atributos do terreno ora avaliando:

Área (m <sup>2</sup> )	18.114,74 m <sup>2</sup>
Topografia	1 (plana)
Pavimentação	1 (definitiva)
Densidade Populacional	18,87

Resultados para o Campo de Arbítrio e intervalo de confiança:

	Campo de Arbítrio			Intervalo de Confiança		
	Unit. (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amp.	Unit. (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amp.
Mínimo	47,20	855.024,79	-15%	45,30	820.597,72	18,42%
<b>Médio</b>	<b>55,53</b>	<b>1.005.911,51</b>	-	<b>55,53</b>	<b>1.005.911,51</b>	-
Máximo	63,86	1.156.798,24	15%	68,07	1.233.070,35	22,58%

Valores admissíveis		Valores Admissíveis Arredondados		
Valores Totais (R\$)		Valores Totais (R\$)		
Mínimo	Máximo	Mínimo	Adotado	Máximo
855.024,79	1.156.798,24	855.000,00	1.006.000,00	1.157.000,00

Portanto o valor médio calculado e atribuído ao terreno descrito na Matrícula 23.882 do Cartório de Registro de Imóveis de União da Vitória é de:

**R\$ 1.006.000,00**

**(Um milhão e seis mil Reais)**

## 11.04 CLASSIFICAÇÃO QUANTO À PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO:

<b>Grau de Fundamentação:</b>	<b>Grau II</b>
Soma de pontos obtidos (Tabela 1 do Anexo IV)	17
<b>Grau de Precisão:</b>	<b>Grau I</b>
(vide Tabela 5 do Anexo IV)	
Amplitude:	40,99%

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 35 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 35  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng<sup>o</sup> Civil CREA 85.604-D/PR

## 11.05 VALOR DAS BENFEITORIAS:

Conforme demonstrado nos itens anteriores do presente Laudo o valor calculado para as benfeitorias existentes sobre a Matrícula 23.882 é de:

DETERMINAÇÃO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS									
Identificação	Padrão	Área (m²)	Unitário (R\$ / m²)	Idade Aparente	Vida Útil	Estado de Conservação	Depre.	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reedição (R\$)
BARRACÃO 07	Galpão Simples	295,00	1.619,28	6	60	Regular	0,921	477.686,91	440.045,18
BARRACÃO 08	Cobertura Superior	430,00	1.017,07	22	30	Reparos simples	0,302	437.338,79	132.076,32
BARRACÃO 09	Galpão Simples	472,00	1.619,28	25	60	Entre reparo simples e importante	0,469	764.299,06	358.456,26
BARRACÃO 10	Galpão Econômico	261,46	802,95	20	60	Entre reparo simples e importante	0,522	209.938,68	109.483,02
BARRACÃO 11	Galpão Econômico	856,00	802,95	25	60	Reparos importantes	0,333	687.323,15	228.878,61
BARRACÃO 12	Cobertura Médio	163,00	548,68	25	20	Sem valor	0,000	89.434,98	0,00
BARRACÃO 14	Galpão Econômico	256,50	802,95	25	60	reparo importante e s	0,174	205.956,06	35.836,35
CASA MADEIRA 02	Casa Rústico	74,88	936,77	40	60	Reparos importantes	0,209	70.145,50	14.625,34
<b>Total</b>		<b>2.808,84</b>						<b>2.942.123,13</b>	<b>1.319.401,07</b>

**R\$ 1.319.000,00**  
(Um milhão trezentos e dezenove mil reais)

## 11.06 CLASSIFICAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO:

**Grau de Fundamentação:**

**Grau II**

Soma de pontos obtidos  
(Tabela 6 do Anexo IV)

06

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 36 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 36  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 12. VALOR FINAL DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 23.882:

Considerando-se que o imóvel ora em comento foi avaliado individualizadamente, ou seja, terreno + edificações, bem como o preconizado na NBR 14.653-2 e já citado no presente Laudo. Tem-se o valor final do imóvel conforme a seguir:

$$V_I = (V_T + V_B) \times F_c$$

onde:

$V_I$  = valor do imóvel;

$V_T$  = valor do terreno;

$V_B$  = valor da benfeitoria;

$F_c$  = fator de comercialização.

$$\text{Valor do Imóvel} = (V_t + V_b) \times F_c$$

$$\text{Valor do Imóvel} = (1.006.000,00 + 1.319.000,00) \times 1$$

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 2.325.000,00$$

\* **OBSERVAÇÃO:** O fator de comercialização foi arbitrado em 1,0 por não se tratar de comercialização direta.

Portanto, fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo, atribui-se ao imóvel descrito na Matrícula 23.882 do Cartório de Registro de Imóveis de União da Vitória, sito no lado par da Rua Henrique Kampmann - Município de Porto Vitória, Estado do Paraná o valor final arredondado de:

**R\$ 2.325.000,00**

**(Dois milhões trezentos e vinte e cinco mil Reais)**

### 12.01 CLASSIFICAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO:

**Grau de Fundamentação:**

**Grau II**

Soma de pontos obtidos  
(Tabela 10 do Anexo IV)

06

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 37 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4

<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>

Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026

ID. 3d372b4 - Pág. 37

Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 13. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA 23.883



Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 38 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 38  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 13.01 TERRENO:

Segundo a descrição constante na matrícula 23.883 o terreno deveria confrontar pelo seu lado direito com o rio Iguaçu. Porém, “*in loco*”, verifica-se que o terreno apresenta área menor, pois confronta pela lateral direita com a Rua Reinoldo Meinerz.

Resumidamente o terreno de matrícula 23.883 do 1º CRI da comarca de União da Vitória – PR, localizado no município de Porto Vitória, sito ao final da Rua Henrique Kampmann, apresenta as características a seguir:

Área Total Indicada na Matrícula	23.334,00 m <sup>2</sup>
Área Efetivamente Ocupada	13.402,05 m <sup>2</sup>
Testada (segundo matrícula)	Não indicada
Topografia	Declive em direção à lateral direita (Rua Reinoldo Meinerz)
Cota / Greide	no nível da rua Henrique Kampmann
Zoneamento	Macrozona Industrial
Superfície	Seca
Fechamento do lote	Frente (Rua Reinoldo Meinerz), lateral direita e fundos cercados com cerca de arame e mourões de madeira, lateral esquerda não há divisa definida na confrontação com a Matrícula 23.883 (parte integrante do complexo industrial).
Pavimentação	Asfáltica
Matrícula	23.883

## 13.02 BENFEITORIAS:

Sobre o terreno não se encontram erigidas benfeitorias relevantes.

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 39 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4

<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>

Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026

ID. 3d372b4 - Pág. 39

Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 13.03 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA:

Atributos do terreno ora avaliando:

Área (m <sup>2</sup> )	13.402,05 m <sup>2</sup>
Topografia	1 (plana)
Pavimentação	1 (definitiva)
Densidade Populacional	18,87

Resultados para o Campo de Arbítrio e intervalo de confiança:

	Campo de Arbítrio			Intervalo de Confiança		
	Unit. (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amp.	Unit. (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amp.
Mínimo	52,56	704.465,36	-15%	51,16	685.648,88	17,27%
<b>Médio</b>	<b>61,84</b>	<b>828.782,77</b>	-	<b>61,84</b>	<b>828.782,77</b>	-
Máximo	71,12	953.100,19	15%	74,74	1.001.669,22	20,86%

Valores admissíveis		Valores Admissíveis Arredondados		
Valores Totais (R\$)		Valores Totais (R\$)		
Mínimo	Máximo	Mínimo	Adotado	Máximo
704.465,36	953.100,19	704.000,00	829.000,00	953.000,00

Portanto o valor médio calculado e atribuído ao terreno descrito na Matrícula 23.883 do Cartório de Registro de Imóveis de União da Vitória é de:

**R\$ 829.000,00**

**(oitocentos e vinte e nove mil Reais)**

## 13.04 CLASSIFICAÇÃO QUANTO À PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO:

<b>Grau de Fundamentação:</b>	<b>Grau II</b>
Soma de pontos obtidos (Tabela 1 do Anexo IV)	17
<b>Grau de Precisão:</b>	<b>Grau II</b>
(vide Tabela 5 do Anexo IV)	
Amplitude:	38,13%

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 40 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 40  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 14. VALOR FINAL DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 23.883:

Portanto, fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo, atribui-se ao imóvel descrito na Matrícula 23.883 do Cartório de Registro de Imóveis de União da Vitória, sito no lado par da Rua Henrique Kampmann - Município de Porto Vitória, Estado do Paraná o valor final arredondado de:

**R\$ 829.000,00**  
**(oitocentos e vinte e nove mil Reais)**

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 41 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 41  
Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 15. RESUMO DAS AVALIAÇÕES:

Conforme apresentado, detalhadamente, nos itens anteriores do presente Laudo de Avaliação, o valor retificado e atualizado para maio de 2023 dos imóveis de Matrículas 12.172, 23.882 e 23883, todas registradas no Cartório de Registro de Imóveis de União da Vitória, as quais compõem o complexo industrial de propriedade da Requerida Madeireira Porto Vitória LTDA assim se resumem:

MATRÍCULA	VALOR FINAL
12.172	R\$ 1.111.000,00 (Um milhão cento e onze mil Reais)
23.882	R\$ 2.325.000,00 (Dois milhões trezentos e vinte e cinco mil Reais)
23.883	R\$ 829.000,00 (oitocentos e vinte e nove mil Reais)

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 42 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 42  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## 16. ANEXOS:

Anexo	I	- Relatório Fotográfico
Anexo	II	- Pesquisa Imobiliária
Anexo	III	- Relatório Estatístico
Anexo	IV	- Tabela Demonstrativa da Pontuação Atingida
Anexo	V	- Tabela de Custos Unitários Básico de Construção (CUB) para abril de 2023
Anexo	VI	Tabela de Coeficientes Divulgada pelo IBAPE-SP para Cálculo das Benfeitorias
Anexo	VII	- Tabelas para o Cálculo da Depreciação das Benfeitorias

## 17. ENCERRAMENTO:

Este Perito Judicial buscou responder aos quesitos e esclarecimentos solicitados pelas partes na presente Manifestação que contém 82 folhas (anexos inclusos) digitalizadas e numeradas, colocando-se à disposição de Vossa Excelência e das partes litigantes para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Curitiba, 04 de agosto de 2023.

**RICARDO JAPIASSÚ RIBAS**

**PERITO JUDICIAL**

Engenheiro Civil – CREA PR-85.604/D

Profissional Certificado pelo IBAPE em Engenharia de Avaliações – **Nível A**  
**Membro do IBAPE-PR – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias**

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
 Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página **43** de **72**



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 43  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432



**Ricardo Japiassú Ribas**

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

**ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página **44** de **72**



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 44  
Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR



Entrada principal do complexo industrial



Rua Henrique Kampmann



Fechamento do lote (frente matrícula 12.172)



Divisa com lindeiro a direita



Foto Panorâmica (180°) da vista do terreno – olhando para a rua Henrique Kampmann



Foto Panorâmica (180°) da vista do terreno – olhando para o lado oposto da rua H. Kampmann

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR

Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 45 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4

<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>

Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026

ID. 3d372b4 - Pág. 45

Número do documento: 23080411240076700000119063432





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng<sup>o</sup> Civil CREA 85.604-D/PR



Barracão 12



Estrutura comprometida no barracão 12.



Pilar retorcido (Barracão 12)



Interior do Barracão 12.



Barracão 14



Barracão 14

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 46 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026  
Número do documento: 23080411240076700000119063432  
ID. 3d372b4 - Pág. 46





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng<sup>o</sup> Civil CREA 85.604-D/PR



Casa de Madeira 02



Casa de Madeira 02



Barracão 07



Barracão 07



Barracão 08



Barracão 08

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 47 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4

<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>

Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026

ID. 3d372b4 - Pág. 47

Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

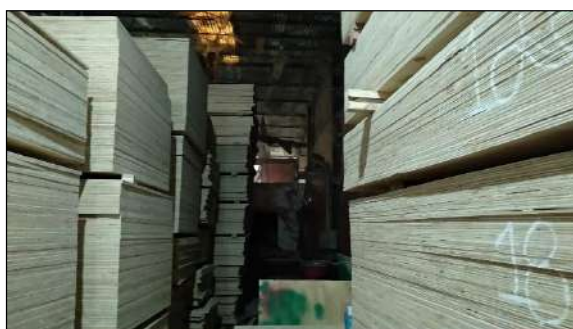
Eng<sup>o</sup> Civil CREA 85.604-D/PR



Barracão 09



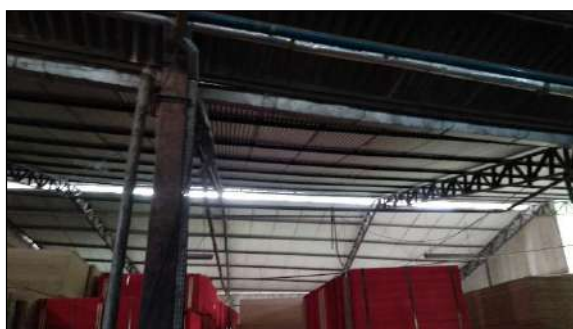
Barracão 09



Barracão 10



Barracão 10



Barracão 06



Barracão 05

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 48 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 48  
Número do documento: 23080411240076700000119063432



**Ricardo Japiassú Ribas**

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

**ANEXO II - PESQUISA IMOBILIÁRIA**

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página **49** de **72**



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 49  
Número do documento: 23080411240076700000119063432





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng<sup>o</sup> Civil CREA 85.604-D/PR

Desconsiderado/a						*		*	
Dado	Endereço	Observação	ÁREA TOTAL	TOPOGRAFIA	PAVIMENTAÇÃO	ESQUINA	DENSIDADE POPULACIONAL	PIB / DENSIDADE	UNITÁRIO
1	Rua Ricardo Phol 8 - 26.41859497188231, - 51.31666672173639 - Monte Castelo - General Carneiro	General Carneiro	420,00	1	1	0	12,76	1.639,02	214,29
* 2	RUA JOAO DISENHA 335 - CENTRO - general carneiro	General Carneiro	1.100,00	1	1	0	12,76	1.639,02	154,55
3	Rua Projetada (- 26.015998820706884, - 51.34266410387348) - Cruz Machado	Cruz Machado	300,00	1	0	0	12,20	1.616,49	216,67
4	Rua Boleslau Sabota - Lot São Jose - Cruz Machado	Cruz Machado	525,00	0	0	0	12,20	1.616,49	66,67
5	Rua M, lote 10 Qd O - Lot São Jose - Cruz Machado	Cruz Machado	585,00	1	0	0	12,20	1.616,49	85,47
* 6	AVENIDA SÃO CARLOS, 604 - LOT PAULA FREITAS	Paula Freitas	364,00	1	0	0	12,89	3.780,25	82,42
7	Loteamento Jardim Maria Anísia	Paula Freitas	510,00	1	0	0	12,89	3.780,25	107,84
* 8	Rua Pedro Portela, 1500 - Paula Freitas	Paula Freitas	429,00	1	1	0	12,89	3.780,25	151,52
* 9	Rua João Maria Bueno - 26.20338020655801, - 50.931971158995275 - Centro - Paula Freitas	Paula Freitas	419,00	1	1	0	12,89	3.780,25	167,06
* 10	Av Pref Farid Abrahao LOTE 10 - Centro - Bituruna	Bituruna	585,00	0	1	0	13,07	1.757,13	299,15
11	Rua Amalia Stangerlin Nhoatto, 66 - Bituruna	Bituruna	263,20	1	0	0	13,07	1.757,13	170,97
* 12	Av Palmas, prox 854 - lote 01 - bituruna	Bituruna	255,00	1	1	0	13,07	1.757,13	450,98
13	Av Palmas, prox 854 - lote 02 - bituruna	Bituruna	275,00	1	1	0	13,07	1.757,13	290,91
* 14	Av Palmas, prox 854 - lote 03 - bituruna	Bituruna	490,00	1	1	0	13,07	1.757,13	163,27
15	Rua Luisa Lodi, Vila Mariana - Bituruna	Bituruna	275,00	1	0	0	13,07	1.757,13	152,73
16	RUA HELOISA DE PAULA CASTILHO, BITURUNA-PR	Bituruna	260,00	1	0	0	13,07	1.757,13	230,77
17	RUA HELOISA DE PAULA CASTILHO, 93, quadra 03, lote 09	Bituruna	263,20	1	0	0	13,07	1.757,13	212,77
18	Rua Alcides Ravanello, S/N - 26.158907066762293, - 51.559131719914326 - BITURUNA - PR	Bituruna	750,00	1	1	0	13,07	1.757,13	213,33
19	Rua Tolentino Stangerlin - Bituruna	Bituruna	564,00	0	1	0	13,07	1.757,13	141,84
* 20	Rodovia Engenheiro Benghi, 602 - bituruna	Bituruna	985,00	1	1	0	13,07	1.757,13	304,57
21	RUA DESEMBARGADOR BRAUNE - cristo rei	União da Vitória	266,50	1	0	0	73,24	377,92	318,95
* 22	RUA SÃO MATEUS DO SUL - cristo reia	União da Vitória	264,00	1	0	0	73,24	377,92	303,03
23	Rua Geni Maria Taborda, esquina com a Rua João Pattes - Bairro Nossa Senhora das Graças,	União da Vitória	260,00	1	0	1	73,24	377,92	211,54
* 24	Rua Frei Dionísio Veronese, LD 230- Nossa Senhora do Rocio selectas	União da Vitória	250,00	0	1	0	73,24	377,92	660,00
25	R. Ver. Napoleão Feijó, esquina com R. Ari Delfino	União da Vitória	200,00	0	0	1	73,24	377,92	150,00
26	RUA CAMPOLIM RAMOS 200 - sagrada famiai	União da Vitória	675,00	1	1	0	73,24	377,92	195,56
* 27	RUA VALDIR JOAO ZANETTI - SÃO SEBASTIÃO	União da Vitória	420,00	0	0	0	73,24	377,92	142,86
28	Rua das Araras - Jardim Muzzolon	União da Vitória	300,00	1	0	0	73,24	377,92	300,00
* 29	Avenida Reinaldo Frederico Gaebler, 312 - Porto vitoria	Porto Vitória	399,00	0	1	0	18,87	835,70	225,56
* 30	Rua 22 de Janeiro, 412 - 26.0397650453923, - 50.8350137751634 paulo frontim	Paulo Frontim	457,97	1	1	0	18,69	2.246,82	131,01
* 31	Av Moises Lupion , 810 - Bituruna	Bituruna	1.000,00	1	1	0	13,07	1.757,13	300,00
32	Rua L, Lote 16- Loteamento São Jose - Cruz MACHADO	Cruz Machado	585,00	1	0	0	12,20	1.616,49	102,56
33	Avenida Itália , lote 15 qd 27 - Bituruna	Bituruna	1.000,00	0	1	1	13,07	1.757,13	100,00
* 34	AV. PREF. FARID ABRAHAO	Bituruna	639,00	0	1	0	13,07	1.757,13	298,00
35	Rua Tancredo Neves 225	Bituruna	3.405,00	0	0	0	13,07	1.757,13	50,09
36	Rua Alcides Ravanello	Bituruna	750,00	1	0	0	13,07	1.757,13	213,33
37	RUA C CONJ UNIÃO - União da Vitória	União da Vitória	5.530,00	1	0	1	73,24	377,92	72,33
38	AUTO VIA JOAO PAULO REOLON - União da Vitória	União da Vitória	3.546,85	1	0	0	73,24	377,92	98,68
39	OSWALDO GOMES SILVA - Porto Vitória	Porto Vitória	1.920,00	0	0	0	18,87	835,70	72,92
* 40	Avenida Agostinho de Souza - Centro Paula Freitas - PR	Paula Freitas	1.639,96	1	1	1	12,89	3.780,25	597,58
41	Rua Francisco Caus, 1122 - União da Vitória	União da Vitória	25.000,00	0	0	0	73,24	377,92	34,00
42	Av. São Cristóvão, Bairro São Braz - União da Vitória - PR	União da Vitória	1.600,00	1	0	0	73,24	377,92	250,00
43	Rua Curitiba, Bairro Ouro Verde - união da vitória	União da Vitória	2.503,42	1	1	0	73,24	377,92	159,78
44	Rua Bento Munhoz - união da vitoria	União da Vitória	7.000,00	1	1	0	73,24	377,92	100,00
45	Auto Via João Reolon	União da Vitória	4.000,00	1	1	0	73,24	377,92	100,00
46	Rua Herminio Millis 1385	União da Vitória	1.600,00	1	1	0	73,24	377,92	281,25
47	Rua: Waldomiro Holonka	União da Vitória	3.494,00	0	0	0	73,24	377,92	97,31
48	BR 153 - KM 461 - município de Porto Vitória/ PR	Porto Vitória	10.500,00	1	1	0	18,87	835,70	47,62
49	RUA PEDRO SCHONORR	Porto Vitória	310,50	0	1	1	18,87	835,70	112,72
50	Rua Rodolfo Neuman	Porto Vitória	420,00	1	1	0	18,87	835,70	202,38
* 51	BR-153, KM-462	Porto Vitória	242.000,00	0	0	0	18,87	835,70	3,10
52	Rua Curitiba, Bairro Ouro Verde - união da vitória	União da Vitória	1.442,00	0	0	0	73,24	377,92	50,00
53	PR446 - CENTRO - PORTO VITORIA/PR	Porto Vitória	4.000,00	1	0	0	18,87	835,70	47,50
54	Rua Tabelião Antônio Reginatto 367	Porto Vitória	1.600,00	1	1	1	18,87	200,00	200,00
55	BR 153 - PROX PRF	Porto Vitória	3.650,00	1	0	0	18,87	150,68	150,68
56	Rua Oswaldo Gomes da Silva 338	Porto Vitória	1.920,00	0	0	0	18,87	62,50	62,50
57	Terreno Centro Porto Vitoria	Porto Vitória	300,73	1	1	0	18,87	232,77	232,77

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR

Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 50 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4

<https://pje.tr9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>

Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026

ID. 3d372b4 - Pág. 50

Número do documento: 23080411240076700000119063432





**Ricardo Japiassú Ribas**

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

**ANEXO III – RELATÓRIO ESTATÍSTICO**

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página **51** de **72**



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 51  
Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng<sup>o</sup> Civil CREA 85.604-D/PR

## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	57	Total	8
Utilizados	40	Utilizadas	5
Outlier	0	Grau Liberdade	35

## MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,86813	Total	: 13,86790
Determinação	: 0,75365	Residual	: 923,08406
Ajustado	: 0,72550	Desvio Padrão	: 0,31243

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 26,76862	D-Calculado	: 1,98157
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

## NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 1395,187812 * X_1^{-0,357073} * 2,718^{(0,534610 * X_2)} * 2,718^{(0,281835 * X_3)} * 2,718^{(-2,343056 * 1/X_4 \frac{1}{2})}$$

## MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 151,65	Coefic. Aderência	: 0,71691
Variação Total	: 245115,14	Variação Residual	: 69389,65
Variância	: 6127,88	Variância	: 1982,56
Desvio Padrão	: 78,28	Desvio Padrão	: 44,53

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 52 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 52  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432

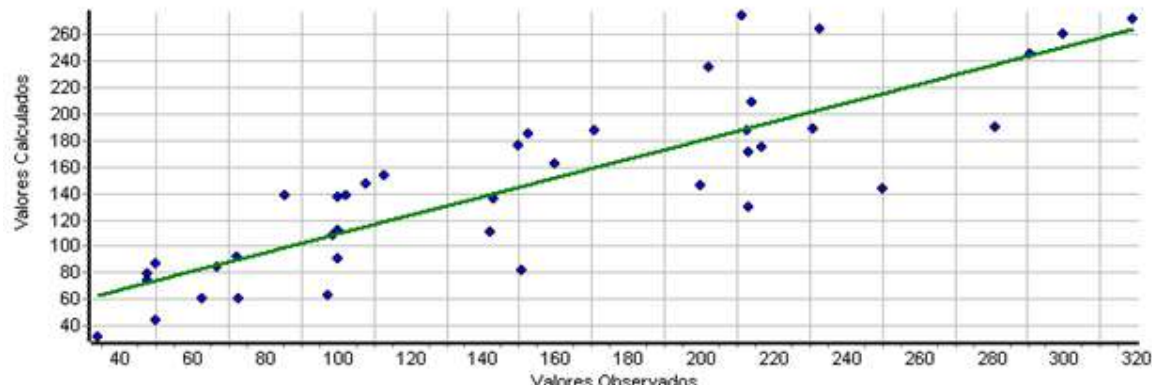


# Ricardo Japiassú Ribas

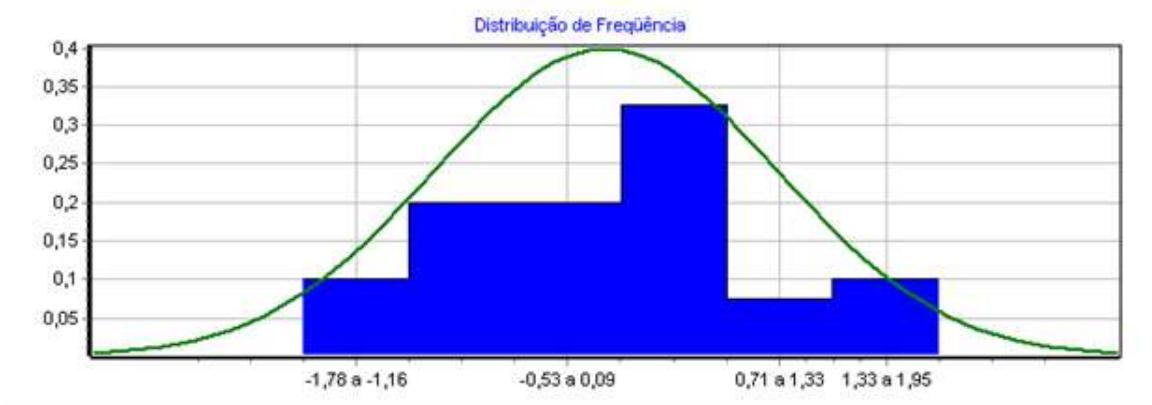
Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

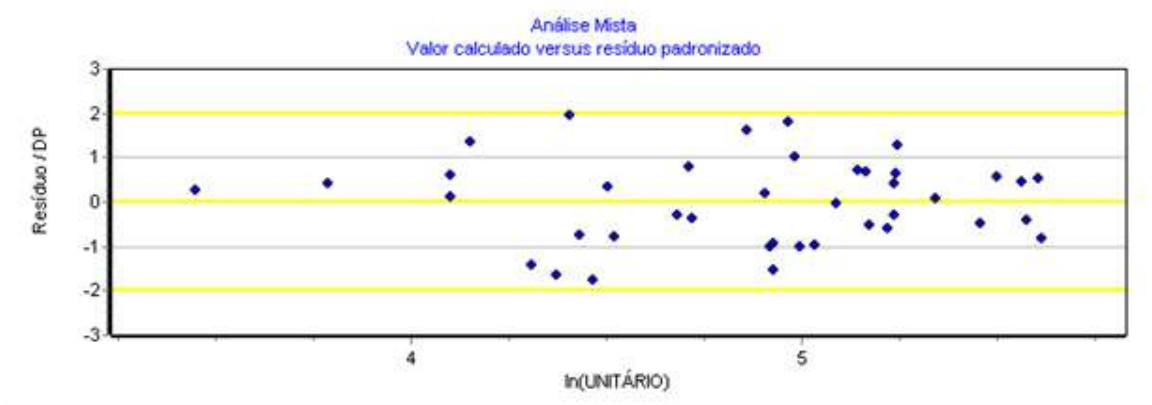
## GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



## Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



## Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
 Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com





# Ricardo Japiassú Ribas

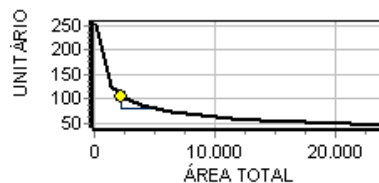
Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

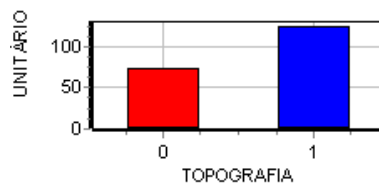
### X<sub>1</sub> ÁREA TOTAL

Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 200,00 a 25000,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -22,90 % na estimativa



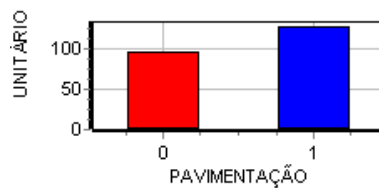
### X<sub>2</sub> TOPOGRAFIA

Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0,00 a 1,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 70,70 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>3</sub> PAVIMENTAÇÃO

Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0,00 a 1,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 32,60 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### \* ESQUINA

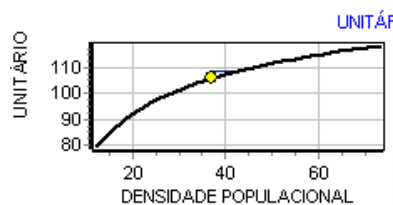
Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0,00 a 1,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Micronumerosidade: atendida.

### \* DATA REFERENCIA

Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1,00 a 5,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo

### X<sub>4</sub> DENSIDADE POPULACIONAL

Tipo: Proxy  
 Amplitude: 12,20 a 73,24  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 2,89 % na estimativa



Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
 Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 54 de 72







# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## \* PIB / DENSIDADE

Tipo: Proxy

Amplitude: 62,50 a 3780,25

Impacto esperado na dependente: Positivo

## Y UNITÁRIO

Tipo: Dependente

Amplitude: 34,00 a 318,95

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,72550)
X <sub>1</sub> ÁREA TOTAL	ln(x)	-8,13	0,01	0,22894
X <sub>2</sub> TOPOGRAFIA	x	4,87	0,01	0,55237
X <sub>3</sub> PAVIMENT.	x	2,67	1,14	0,67869
X <sub>4</sub> DENSIDADE POPULACIONAL	1/x <sup>1/2</sup>	-3,18	0,31	0,65594

## MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA TOTAL	TOPOGRAFIA	PAVIMENTAÇÃO	DENSIDADE POPULACIONAL	UNITÁRIO
X <sub>1</sub>	ln(x)		46	40	58	81
X <sub>2</sub>	x	-12		16	31	64
X <sub>3</sub>	x	7	14		28	41
X <sub>4</sub>	1/x <sup>1/2</sup>	-37	7	7		47
Y	ln(y)	-67	52	21	3	

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 55 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4

<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>

Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026

ID. 3d372b4 - Pág. 55

Número do documento: 23080411240076700000119063432



**Ricardo Japiassú Ribas**

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

**ANEXO IV – ESPECIFICAÇÃO E ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO**

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página **56** de **72**



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 56  
Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## ESPECIFICAÇÃO E ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO:

A especificação e o enquadramento de uma avaliação estão relacionados tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas caracterizando a fundamentação do laudo. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

No caso de informações insuficientes para a utilização dos métodos previstos nesta Norma, o trabalho não deve ser considerado como Laudo de Avaliação e não classificado quanto à fundamentação e à precisão e deve ser considerado **parecer técnico** (definido como relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre o assunto de sua especialidade).

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A presente avaliação deve ser enquadrada conforme exigência da Planilha abaixo, (atendendo o que preconiza a **NBR-14.653-2**), da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no tocante às exigências condicionais à qualidade, à confiabilidade e ao tratamento dos elementos. Para a avaliação em tela foi utilizado o Método Evolutivo, o qual engloba a avaliação do terreno através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, e do Método da Quantificação de Custos para a reedição das benfeitorias. Portanto, para fins de enquadramento global do presente Laudo em graus de fundamentação, deve ser considerada a determinação do empenho no trabalho avaliatório para todos os métodos anteriormente citados.

A seguir se transcreve parte da Norma:

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 57 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 57  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng<sup>o</sup> Civil CREA 85.604-D/PR

**Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1) onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1) onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo;	Admitida desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 58 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4

<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>

Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026

ID. 3d372b4 - Pág. 58

Número do documento: 23080411240076700000119063432





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng<sup>o</sup> Civil CREA 85.604-D/PR

**Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização modelos de regressão linear**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

## Observação:

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

Portanto para a avaliação ora em tela tem-se:

**Tabela 1**

Item	Descrição	Grau			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	X			3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	X			3
3	Identificação dos dados de mercado		X		2
4	Extrapolação	X			3
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X			3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X			3
					17

**Tabela 2**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	X		
Itens obrigatórios no grau	X		

Conforme a tabela -1 e a tabela – 2 da Norma, obtém-se o **Grau III**, quanto à **fundamentação**, para o Método Comparativo de Dados de Mercado.

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 59 de 72





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## GRAU DE PRECISÃO

Relativamente ao **Grau de Precisão**, deve ser observada a tabela 5 abaixo:

**Tabela 5** — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

A precisão encontra-se indicada, individualmente, em cada avaliação.

## AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS – MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS

**Tabela 6** — Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos.	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

**Tabela 7** — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 60 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 60  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## Grau de Fundamentação do Método da Quantificação de Custos

**Tabela 6**

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa de Custo Direto		X		2
2	Benefício de Despesas Indiretas		X		2
3	Depreciação Física		X		2
					6

**Tabela 7**

Item	Graus	III	II	I
1	Pontos mínimos		X	
2	Itens obrigatórios no grau correspondente		X	

Conforme análise da tabela 7 da Norma observa-se que resultado atinge o grau II quanto à fundamentação para a avaliação das benfeitorias

## MÉTODO EVOLUTIVO:

**Tabela 10** — Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 61 de 72





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng<sup>o</sup> Civil CREA 85.604-D/PR

**Tabela 11** — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

## Grau de Fundamentação do Método Evolutivo

**Tabela 10**

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno		X		2
2	Estimativa dos custos de reedição		X		2
3	Fator de comercialização		X		2
					6

**Tabela 11**

Item	Graus	III	II	I
1	Pontos mínimos		X	
2	Itens obrigatórios no grau correspondente		X	

Conforme análise da tabela 10 e 11 da Norma observa-se que resultado atinge o **grau II** quanto à **fundamentação** referente ao **Método Evolutivo**.

Portanto, a presente avaliação obteve **Grau II** quanto ao enquadramento global em graus de fundamentação.

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 62 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 62  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432





**Ricardo Japiassú Ribas**

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

**ANEXO V - TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE  
CONSTRUÇÃO (CUB) PARA ABRIL DE 2023**

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página **63** de **72**



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 63  
Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

## CUB/m<sup>2</sup>

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Abril/2023. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.201,95	0,14%	R-1	2.724,48	0,14%	R-1	3.364,12	0,19%
PP-4	2.021,50	0,15%	PP-4	2.557,01	0,15%	R-8	2.715,09	0,17%
R-8	1.918,52	0,15%	R-8	2.230,41	0,16%	R-16	2.768,65	0,19%
PIS	1.508,59	0,16%	R-16	2.159,34	0,15%			

### PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.545,74	0,18%	CAL-8	2.725,89	0,19%
CSL-8	2.200,23	0,18%	CSL-8	2.424,84	0,17%
CSL-16	2.935,69	0,18%	CSL-16	3.235,09	0,18%

### PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.337,54	0,12%
GI	1.226,61	0,20%

Sinduscon-PR

Data de emissão: 02/05/2023 10:05

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 64 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4

<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>

Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026

ID. 3d372b4 - Pág. 64

Número do documento: 23080411240076700000119063432



**Ricardo Japiassú Ribas**

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

**ANEXO VI - TABELA DE COEFICIENTES DIVULGADA PELO IBAPE-SP  
PARA CÁLCULO DAS BENFEITORIAS**

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página **65** de **72**



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 65  
Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

Valores de Edificações



## GRUPO 1.1 – BARRACO

### 1.1.1 PADRÃO RÚSTICO

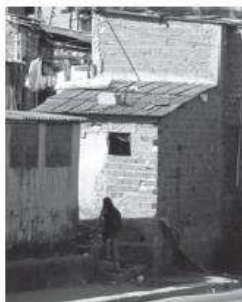
Típicos de favelas e compostos geralmente por um cômodo, às vezes com banheiro. Construídos de forma improvisada com sobras de materiais de construção e outros, tais como papelão, compensado de madeira ou similar; piso em terra batida; instalações hidráulicas e elétricas precárias.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.1- Padrão Rústico	0,0	EM REVISÃO	120

### 1.1.2 PADRÃO SIMPLES

Típicos de favelas, podendo ter mais de um cômodo e banheiro interno. Construídos com reaproveitamento de diversos tipos de materiais de construção ou, às vezes, alvenaria sem revestimentos; piso cimentado ou atijolado; instalações hidráulicas e elétricas precárias.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.2- Padrão Simples	0,1	EM REVISÃO	180

26

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 66 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432  
 ID. 3d372b4 - Pág. 66





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng<sup>o</sup> Civil CREA 85.604-D/PR



Valores de Edificações

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	
			1.1.2- Padrão Simples	
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	
			1.2.2- Padrão Proletário	
			1.2.3- Padrão Econômico	
			1.2.4- Padrão Simples	
			1.2.5- Padrão Médio	
			1.2.6- Padrão Superior	
			1.2.7- Padrão Fino	
			1.2.8- Padrão Luxo	
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador
			1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador Com elevador
			1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador Com elevador
			1.3.5- Padrão Fino	
1.3.6- Padrão Luxo				
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	
			2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador Com elevador
			2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador Com elevador
			2.1.5- Padrão Fino	
			2.1.6- Padrão Luxo	
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	
			2.2.2- Padrão Simples	
			2.2.3- Padrão Médio	
			2.2.4- Padrão Superior	
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	
			3.1.2- Padrão Médio	
			3.1.3- Padrão Superior	

\* O emprego de qualquer um dos Índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

### 3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>8</sub>N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
	Com elevador		2,172	2,406	2,640	
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

4

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 68 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4

<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>

Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026

ID. 3d372b4 - Pág. 68

Número do documento: 23080411240076700000119063432



**Ricardo Japiassú Ribas**

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR

**ANEXO VII – TABELAS PARA O CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO DAS  
BENFEITORIAS**

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página **69** de **72**



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 69  
Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng° Civil CREA 85.604-D/PR



Valores de Edificações

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
1.3.6- Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

3.2.7 A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta em sua fixação.

3.2.8 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hi-

15

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 70 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 70  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432





# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng<sup>o</sup> Civil CREA 85.604-D/PR

Valores de Edificações



dráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

16

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 71 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4  
<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>  
 Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026 ID. 3d372b4 - Pág. 71  
 Número do documento: 23080411240076700000119063432



# Ricardo Japiassú Ribas

Perito Judicial

Eng<sup>o</sup> Civil CREA 85.604-D/PR

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

Rua Lindolfo Pessoa, nº 230 Apto 202 – CEP 80.240-330 - Seminário – Curitiba, PR  
Fones: (41) 98818-8791 – e-mail: rjribasengenharia@gmail.com

Página 72 de 72



Assinado eletronicamente por: RICARDO JAPIASSU RIBAS - 04/08/2023 11:26:51 - 3d372b4

<https://pje.trt9.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=23080411240076700000119063432>

Número do processo: 0000277-68.2017.5.09.0026

ID. 3d372b4 - Pág. 72

Número do documento: 23080411240076700000119063432