

Execução de Título Extrajudicial
N/U 0001514-33.2014.8.16.0080

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia doze de setembro de dois mil e vinte e cinco, nesta Comarca de Engenheiro Beltrão, em cumprimento ao respeitável mandado, expedido por ordem do MM. Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de Engenheiro Beltrão, Estado do Paraná, nos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, N/U **0001514-33.2014.8.16.0080**, em que é Exequerente **OURO PRETO COMÉRCIO DE FERRO E AÇO LTDA** e Executada **SABARÁLCOOL S/A – AÇÚCAR E ÁLCOOL**, observadas as formalidades legais, **PROCEDI À AVALIAÇÃO** do imóvel:

Descrição Oficial: constituído pelas datas 1 a 26 (um a vinte seis), da quadra nº 7 (sete), do perímetro urbano do Distrito de Ivaílândia deste município, com área total de 13.650,00m², com as seguintes divisas e confrontações: “limitando por um lado com a Rua Minas Gerais, na extensão de 105,00 metros; por outro lado com a Rua Palmital, na extensão de 105,00 metros; por outro lado, com a Rua Bahia na extensão de 130,00 metros; e finalmente pela Rua Pernambuco, na extensão de 130,00 metros.

Matrícula: nº 358 do Ofício de Registro de Imóveis de Engenheiro Beltrão/PR.

Endereço e Características dos Logradouros de Situação: situa-se na Rua Bahia (denominação atual), no perímetro urbano do Distrito de Ivaílândia, Município de Engenheiro Beltrão, desenvolve em pista única, possui iluminação pública, possui calçamento com paralelepípedos e não possui passeios laterais.

Melhoramentos Públicos Existentes: a região encontra-se servida de melhoramentos públicos presentes na localidade como: redes de água, distribuição de energia elétrica, coleta de lixo e telefone, fonte de abastecimento de água misto (rede pública da Concessionária SANEPAR e poço artesiano privado). Fornecimento de Energia Elétrica em alta tensão com contrato de demanda horo-sazonal via COPEL.

Caracterização do imóvel: composto de terreno cercado e benfeitorias formadas por um conjunto de armazéns/barracões industriais e escritório.

Benfeitorias: 1) um prédio em alvenaria, com cobertura em Brasilit, próprio para instalação de escritório, laboratório e administração, com área construída de aproximadamente 254m²; 2) um armazém em alvenaria, estrutura metálica, cobertura de alumínio, com área construída de aproximadamente 1.260m²; 3) um armazém em alvenaria, com área de 1.000m² (20x50), cobertura com chapas onduladas de alumínio em estrutura metálica; 4) uma construção em alvenaria, com área de 255m² (15x17), estrutura de pilares e vigas em concreto armado, cobertura com chapas onduladas de alumínio em estrutura metálica, piso em concreto; 5) um armazém em alvenaria, com área de 620m² (15,5x40); 6) um armazém em alvenaria, coberto com telhas de barro em estrutura de madeira, com área de 394,2m² (10,80,5x36,5); 7) um prédio em alvenaria (casa de força), com área de 36,75m².

Tipo de Ocupação Circunvizinha: predomina imóveis residenciais.

Avaliação – Avalio o imóvel em **R\$ 4.480.500,00 (Quatro milhões, quatrocentos e oitenta e mil e quinhentos reais)**, conforme demonstrativo de avaliação em anexo.

E, para constar e produzir os efeitos legais, lavrei o presente auto, do qual dou fé, e segue devidamente assinado.

Danilo Soares dos Santos
Oficial de Justiça



Execução de Título Extrajudicial
N/U 0001514-33.2014.8.16.0080

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Método de Avaliação – O método de avaliação mais indicado ao caso é o Método Evolutivo, o qual identifica o valor do imóvel pelo somatório das parcelas componentes, no caso o terreno somado às benfeitorias.

1) VALOR DO TERRENO

Para determinar o valor do terreno foi utilizado como base o valor médio de mercado, mediante consulta a anúncios situados no Distrito de Ivailândia, município de Engenheiro Beltrão.

AMOSTRAS	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	http://www.marciocorretorp.com.br/imovel/1236844/terreno-venda-engenheiro-beltrao-pr-ivailandia	http://www.marciocorretorp.com.br/imovel/237344/terreno-venda-engenheiro-beltrao-pr-ivailandia	Rua Dona Catarina Brunetta, 694, Proprietário Sr. Jurandir, (44) 98809-5437
Local	Distrito de Ivailândia	Distrito de Ivailândia	Distrito de Ivailândia
Área	312,00 m²	406,00 m²	507,00 m²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 35.000,00	R\$ 45.000,00	R\$ 70.000,00
VALOR DO M²	R\$ 112,18	R\$ 110,84	R\$ 138,07

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

AMOSTRAS	VALOR DO M²
AMOSTRA 1	R\$ 112,18
AMOSTRA 2	R\$ 110,84
AMOSTRA 3	R\$ 138,07
TOTAL	R\$ 361,09
VALOR DO M²	R\$ 120,36

VALOR DO TERRENO

Área do imóvel	13.650 m²
Valor do m²	R\$ 120,36
Total	R\$ 1.642.914,00

VALOR DO TERRENO - R\$ 1.642.914,00



Execução de Título Extrajudicial
N/U 0001514-33.2014.8.16.0080

2) VALOR DAS BENFEITORIAS

A fim de obter o valor das benfeitorias construtivas no estado em que se encontram é preciso determinar a área construída, o custo de reprodução da mesma benfeitoria como se fosse nova e depois o valor desta depreciada. Para tanto, foi utilizado o Método do Custo de Reprodução, com base no valor do custo unitário básico da construção civil (CUB/PR - Custos Unitários Básicos de Construção - NBR 12.721:2006) apurado pelo SINDUSCON-PR, para o mês de agosto/2025 (em: https://cdn.prod.website-files.com/65dd079f4a204f5e248bde48/68b5f7aa7c977ab722be6e55_2025_09_CUB%20DE%20S.pdf). A este valor foi acrescentado os custos não contemplados pelo CUB, visando uma melhor aproximação para o valor de uma construção nova. Estes custos adicionados ao valor do CUB encontram-se relacionados abaixo, conforme (ABUNAHMAN) em Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. São Paulo: PINI, 2006:

- Expectativa de lucro pretendido pela construtora de 15% do valor do CUB.
- Taxa de administração de 10% do valor do CUB, realizado pela construtora.
- Custo do projeto arquitetônico de 2% do valor do CUB, de acordo com a tabela de honorários do IAB (Instituto dos Arquitetos do Brasil).
- Valor das fundações, 8% do valor do CUB.

Sobre o valor obtido como custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação em função da idade e do estado de conservação, conforme o método de *Ross-Heidecke*, que combina o fator idade e o estado de conservação do bem (em: <https://www.u-consult.pt/UConsultToolApps/Views/RossHeidecke.html>). O custo da benfeitoria depreciada, segundo 8.1.3.4 da NBR 14.653-2/2011 é o custo da benfeitoria nova subtraída a parcela relativa à depreciação. De forma prática, a depreciação é resultado do obsolescimento, do estado de conservação, da vida útil e da idade da edificação. É traduzido no coeficiente de depreciação (K) advindo do critério misto de *Ross-Heidecke*, comumente utilizado no meio técnico. Neste critério considera-se a idade da construção no percentual da vida útil já alcançada (*Ross*) e o seu estado de conservação (*Heidecke*).

Vida útil dos imóveis avaliados, conforme o IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias, em <https://ibape-nacional.com.br>): 80 anos para Armazéns e 70 anos para edifício de escritórios.

BENFEITORIA 1 (Escritório): Uma construção em alvenaria, com serventia para salas de escritório, com fachada parcialmente de tijolo à vista. Idade de 50 anos. Estado de conservação: Entre Novo e Regular. Área aproximada de 254 m². Vida útil estimada em 70 anos. Valor do CUB (CSL-8 – Padrão Normal): R\$ 2.401,03 + Custos adicionados (35%) R\$ 840,36= R\$ 3.241,39/m². Sobre o valor obtido com o custo de produção da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 59,50% em função da idade da benfeitoria, que possui vida útil de 70 anos e do estado de conservação: Entre Novo e Regular:

Área da Construção (m ²)	254
Valor do CUB + custos adicionais (p/ m ²)	R\$ 3.241,39
Custo de reprodução da construção	R\$ 823.313,06
Depreciação (-59,5%)	R\$ -489.871,27
VALOR DA BENFEITORIA	R\$ 333.441,79

Execução de Título Extrajudicial
N/U 0001514-33.2014.8.16.0080

BENFEITORIA 2 (Armazém): Um barracão do tipo Armazém, com estrutura de alvenaria, coberto com telhas metálicas, idade de 50 anos, com área aproximada de 1.260 m². Vida útil estimada em 80 anos. Valor do CUB (Galpão Industrial – GI): R\$ 1.432,61 /m² + Custos adicionados (35%) R\$ 501,41/m² = R\$ 1.934,02m². Sobre o valor obtido com o custo de produção da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 58,40% em função da idade da benfeitoria, que possui vida útil de 80 anos e do estado de conservação Entre Regular e Reparo Simples, conforme tabela de depreciação de *Ross-Heidecke*:

Área da Construção (m ²)	1.260
Valor do CUB + custos adicionais (p/ m ²)	R\$ 1.934,02
Custo de reprodução da construção	R\$ 2.436.865,20
Depreciação (-58,40%)	R\$ - 1.423.129,27
VALOR DA BENFEITORIA	R\$ 1.013.735,93

Benfeitoria 3 (Armazém): Um barracão do tipo Armazém, com estrutura de alvenaria, coberto com telhas metálicas, idade de 50 anos, em regular estado de conservação e área aproximada de 1.000,00 m². Vida útil estimada em 80 anos. Valor do CUB (Galpão Industrial – GI): R\$ 1.432,61/m² + Custos adicionados (35%) R\$ 501,41/m² = R\$ 1.934,02m². Sobre o valor obtido com o custo de produção da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 58,40% em função da idade da benfeitoria, que possui vida útil de 80 anos e do estado de conservação Entre Regular e Reparo Simples, conforme tabela de depreciação de *Ross-Heidecke*:

Área da Construção (m ²)	1.000
Valor do CUB + custos adicionais (p/ m ²)	R\$ 1.934,02
Custo de reprodução da construção	R\$ 1.934.020,00
Depreciação (-58,4%)	R\$ -1.129.467,68
VALOR DA BENFEITORIA	R\$ 804.552,32

Benfeitoria 4 (Armazém): Um barracão do tipo Armazém, com estrutura de alvenaria, coberto com telhas metálicas, idade de 49 anos, área aproximada de 255,00 m². Vida útil estimada em 80 anos. Valor do CUB (Galpão Industrial – GI): R\$ 1.432,61/m² + Custos adicionados (35%) R\$ 501,41/m² = R\$ 1.934,02m². Sobre o valor obtido com o custo de produção da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 55,90% em função da idade da benfeitoria, que possui vida útil de 80 anos e do estado de conservação Regular, conforme tabela de depreciação de *Ross-Heidecke*:

Área da Construção (m ²)	255
Valor do CUB + custos adicionais (p/ m ²)	R\$ 1.934,02
Custo de reprodução da construção	R\$ 493.175,10
Depreciação (-55,90%)	R\$ -275.684,88
VALOR DA BENFEITORIA	R\$ 217.490,22



Execução de Título Extrajudicial
N/U 0001514-33.2014.8.16.0080

Benfeitoria 5 (Armazém): Um barracão do tipo Armazém, estrutura de alvenaria, coberto com telhas metálicas, idade de 49 anos, com área aproximada de 620,00 m². Vida útil estimada em 80 anos. Valor do CUB (Galpão Industrial – GI): R\$ 1.432,61/m² + Custos adicionados (35%) R\$ 501,41/m² = R\$ 1.934,02m². Sobre o valor obtido com o custo de produção da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 78,60% em função da idade da benfeitoria, que possui vida útil de 80 anos e do estado de conservação Reparos Importantes, conforme tabela de depreciação de *Ross-Heidecke*:

Área da Construção (m²)	620
Valor do CUB + custos adicionais (p/ m²)	R\$ 1.934,02
Custo de reprodução da construção	R\$ 1.199.092,40
Depreciação (-78,60%)	R\$ - 942.486,62
VALOR DA BENFEITORIA	R\$ 256.605,78

Benfeitoria 6 (Armazém): Um barracão do tipo Armazém, estrutura de alvenaria, coberto com telhas cerâmicas, idade de 49 anos, com área aproximada de 394,20 m². Vida útil estimada em 80 anos. Valor do CUB (Galpão Industrial – GI): R\$ 1.432,61/m² + Custos adicionados (35%) R\$ 501,41/m² = R\$ 1.934,02m². Sobre o valor obtido com o custo de produção da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 78,60% em função da idade da benfeitoria, que possui vida útil de 80 anos e do estado de conservação Reparos Importantes, conforme tabela de depreciação de *Ross-Heidecke*:

Área da Construção (m²)	394,2
Valor do CUB + custos adicionais (p/ m²)	R\$ 1.934,02
Custo de reprodução da construção	R\$ 762.390,68
Depreciação (-78,60%)	R\$ - 599.239,07
VALOR DA BENFEITORIA	R\$ 163.151,61

Benfeitoria 7 (Casa de Força): Edificação em alvenaria consiste num abrigo onde havia instalações de entrada e medições de energia elétrica de alta tensão. Hoje funciona como um pequeno almoxarifado/dépósito. Idade aparente de 30 anos, em regular estado de conservação e área aproximada de 36,75 m². Vida útil estimada em 80 anos. Valor do CUB (Galpão Industrial – GI): R\$ 1.432,61/m² + Custos adicionados (35%) R\$ 501,41/m² = R\$ 1.934,02m². Sobre o valor obtido com o custo de produção da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 31,60% em função da idade da benfeitoria, que possui vida útil de 70 anos e do estado de conservação Regular, conforme tabela de depreciação de *Ross-Heidecke*:

Área da Construção (m²)	36,75
Valor do CUB + custos adicionais (p/ m²)	R\$ 1.934,02
Custo de reprodução da construção	R\$ 71.075,23
Depreciação (-31,60%)	R\$ - 22.459,77
VALOR DA BENFEITORIA	R\$ 48.615,46



Execução de Título Extrajudicial
N/U 0001514-33.2014.8.16.0080

3) SOMA DO VALOR DO TERRENO E DAS BENFEITORIAS

Valor total do imóvel: o valor do imóvel sob avaliação foi obtido através da soma aritmética simples dos valores do terreno e das benfeitorias, refletindo no valor atualizado de mercado:

TERRENO	1.642.914,00
BENFEITORIA 01	333.441,79
BENFEITORIA 02	1.013.735,93
BENFEITORIA 03	804.552,32
BENFEITORIA 04	217.490,22
BENFEITORIA 05	256.605,78
BENFEITORIA 06	163.151,61
BENFEITORIA 07	48.615,46
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	4.480.507,11

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 4.480.500,00 (Quatro milhões, quatrocentos e oitenta e mil e quinhentos reais)

Danilo Soares dos Santos
Oficial de Justiça

**Execução de Título Extrajudicial
N/U 0001514-33.2014.8.16.0080**

FOTOS DO IMÓVEL

Prédio 1 (Escritório):



Prédio 2:



**Execução de Título Extrajudicial
N/U 0001514-33.2014.8.16.0080**

Prédio 3:



Prédio 4:



Execução de Título Extrajudicial
N/U 0001514-33.2014.8.16.0080

Prédio 5:



Prédio 6:



Execução de Título Extrajudicial
N/U 0001514-33.2014.8.16.0080

Prédio 7:

