LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0002209-96.1998.8.160031

IMÓVEL

Avenida Arlindo Antonelli, 150, Industrial, Guarapuava/PR

Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno e benfeitorias.

REQUERENTE (S): Hercules S/A Equipamentos Industriais.

REQUERIDO (S): Mecânica Industrial Bonsucesso Ltda - Massa Falida.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado na Avenida Arlindo Antonelli, 150, bairro Industrial, em Guarapuava/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MAIO/2025.

2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

2.2 - VISTORIA TÉCNICA.

No dia 19 de fevereiro de 2025, foi realizada vistoria técnica no imóvel avaliado, a qual foi acompanhada pelo Sr. Administrador Judicial Dr. Alencar Leite Agner.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Lote de terreno urbano formado pela Área Remanescente (AR) e Área Excedente (AE), com a área de 20.231,80m² (vinte mil, duzentos e trinta e um metros e oitenta centímetros quadrados), localizado no Bairro Industrial, em Guarapuava/PR, com demais características e confrontações constantes na Matrícula nº 31.430, do 1º Registro de Imóveis de Guarapuava/PR. Cadastro imobiliário nº 185230001.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Arlindo Antonelli nº 150, bairro Industrial, em Guarapuava/PR.

Benfeitoria 1: Um galpão industrial em alvenaria, medindo aproximadamente 2.500,00m², com idade aparente de 40 anos, padrão construtivo normal, necessitando entre reparos simples e importantes, sem averbação na matrícula imobiliária.

Benfeitoria 2: Um galpão industrial em alvenaria, medindo aproximadamente 1.300,00m², com idade aparente de 40 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos importantes, sem averbação na matrícula imobiliária.

Benfeitoria 3: Um galpão industrial em alvenaria, medindo aproximadamente 1.100,00m², com idade aparente de 40 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos importantes, sem averbação na matrícula imobiliária.

Benfeitoria 4: Um galpão industrial em alvenaria, medindo aproximadamente 1.100,00m², com idade aparente de 40 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos importantes, sem averbação na matrícula imobiliária.

Benfeitoria 5: Uma construção em alvenaria/depósito, medindo aproximadamente 190,00m², com idade aparente de 40 anos, padrão construtivo baixo, necessitando de reparos importantes, sem averbação na matrícula imobiliária.

Benfeitoria 6: Uma construção em alvenaria/salão de festa, medindo aproximadamente 150,00m², com idade aparente de 40 anos, padrão construtivo baixo, necessitando de reparos simples, sem averbação na matrícula imobiliária.

Benfeitoria 7: Um galpão em madeira, em péssimo estado de conservação, sem valor comercial.

Benfeitoria 8: Um telheiro, em péssimo estado de conservação, sem valor comercial.

Benfeitoria 9: Um telheiro, em péssimo estado de conservação, sem valor comercial.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Industrial, pertencente ao Município de Guarapuava, localizado nas redondezas da região norte da cidade, com frente para via de tráfego regular, com fácil acesso as principais vias do bairro como Rodovia PR-364, Av. Bento Munhoz da Rocha Neto, Av. Manoel Ribas, entre outras, estando cercado pelos bairros Aldeia, Primavera, Conradinho e Vila Carli.

O imóvel ora avaliado, está relativamente próximo a colégios e escolas, Hospital Regional, Unidade Básica de Saúde, UTFPR, igrejas, e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Guarapuava/PR	31.430	1º R.I de Guarapuava/PR
INSCRIÇÃO CADASTRAL	**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**	**QUADRÍCULA**
185230001	449141.0413.0153	----
ZONEAMENTO	**SISTEMA VIÁRIO**	**REDE DE ESGOTO**
ZI.1 - Zona Industrial 1	Setorial 2	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	**TAXA DE PERMEABILIDADE (%)**	**ALTURA MÁXIMA**
50%	25%	2 pavimentos
BAIRRO	**TESTADA**	**POSIÇÃO DO LOTE**
Industrial	-----	Esquina
PAVIMENTAÇÃO	**ILUMINAÇÃO PÚBLICA**	**COLETA DE LIXO**
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	**COMÉRCIO PRÓXIMO**	**TOPOGRAFIA**
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - VALOR VENAL

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R$6.106.876,83 (oitocentos e oitenta mil, trezentos e sessenta e oito reais, e cinquenta centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço para terrenos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M^2)	VALOR DO M^2	VALOR DO M^2 (-10%)
AMOSTRA 1	R$3.800.000,00	5.798,74	R$655,31	R$589,78
AMOSTRA 2	R$5.000.000,00	17.727,00	R$282,06	R$253,85
AMOSTRA 3	R$10.467.000,00	45.000,00	R$232,60	R$209,34
AMOSTRA 4	R$150.000,00	392,00	R$382,65	R$344,39
AMOSTRA 5	R$300.000,00	710,00	R$422,54	R$380,28

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (5), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 5 = R$1.777,64 / 5 = R$355,53.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R$355,53/m²) pela área do lote de terreno (20.231,80m²), obtendo o valor de R$7.192.982,73.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

7.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores uma amostra comparativa à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo das benfeitorias ora avaliadas, em março de 2025, é de R$1.333,46/m² para os galpões e R$2.410,62/m² para as construções depósito e salão de festa.

7.2 - DA DEPRECIAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

Para a realização do cálculo de depreciação das benfeitorias do imóvel foi utilizado o Critério Ross-Heidecke, que considera como princípios básicos as seguintes amostras:

CÓD.	CLASSIFICAÇÃO	CÓD.	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos Simples
B	Entre Novo e Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre Regular e Reparos Simples	H	Entre Reparos Importantes e Sem Valor

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

28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliado:

TIPO DO IMÓVEL	IDADE
Apartamentos	60 anos
Bancos	70 anos
Casas de Alvenaria	65 anos
Casas de Madeira	45 anos
Hotéis	50 anos
Lojas	70 anos
Teatros	50 anos
Armazéns	75 anos

Fábricas	50 anos
Construções Rurais	60 anos
Garagens	60 anos
Edifício de Escritórios	70 anos
Galpões (Depósitos)	70 anos
Silos	75 anos

7.3 - DA AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para auferir a taxa de depreciação das benfeitorias avaliadas, as quais caracterizam já terem atingido:

Benfeitoria 1: 57,14% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **62,44%**.

Multiplicando-se a área total construída (2.500,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R$1.333,46), menos taxa de depreciação (62,44%), avalio a benfeitoria em R$1.253.452,40.

Benfeitoria 2: 57,14% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **73,30%**.

Multiplicando-se a área total construída (1.300,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R$1.333,46), menos taxa de depreciação (73,30%), avalio a benfeitoria em R$462.843,97.

Benfeitoria 3: 57,14% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **73,30%**.

Multiplicando-se a área total construída (1.100,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R$1.333,46), menos taxa de depreciação (73,30%), avalio a benfeitoria em R$391.637,20.

Benfeitoria 4: 57,14% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **73,30%**.

Multiplicando-se a área total construída (1.100,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R$1.333,46), menos taxa de depreciação (73,30%), avalio a benfeitoria em R$391.637,20.

Benfeitoria 5: 61,53% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **75,40%**.

Multiplicando-se a área total construída (190,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R$2.410,62), menos taxa de depreciação (59,20%), avalio a benfeitoria em R$112.672,38.

Benfeitoria 6: 61,53% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **59,20%**.

Multiplicando-se a área total construída (150,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R$2.410,62), menos taxa de depreciação (59,20%), avalio a benfeitoria em R$147.529,94.

Benfeitoria 7: sem valor comercial.

Benfeitoria 8: sem valor comercial.

Benfeitoria 9: sem valor comercial.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R$7.192.982,73
ITEM 7.3: R$2.759.773,09
TOTAL: R$9.952.755,82

9 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R$9.950.000,00 (nove milhões, novecentos e cinquenta mil reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.
ANEXO II - Localização Google Earth.
ANEXO III - Fotos do imóvel.
ANEXO IV - Outros documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Industrial, Guarapuava/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-industrial-bairros-guarapuava-10m2-venda-RS3800000-id-2742182062/

AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Industrial, Guarapuava/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-industrial-bairros-guarapuava-10m2-venda-RS5000000-id-2729147711/

AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Industrial, Guarapuava/PR.

LINK: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guarapuava-industrial-45000m2-RS10467000/id-10477448/

AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Industrial, Guarapuava/PR.

LINK: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guarapuava-industrial-392m2-RS150000/id-22165758/

AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Industrial, Guarapuava/PR.

LINK: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guarapuava-industrial-710m2-RS300000/id-22165797/

ANEXO II

Localização Google Earth

RUA XARQUINHO (Cod. 8117)
RUA DO ALUMÍNIO (Cod. 8109)
RUA PROFESSORA LAURA PACHECO BASTOS (Cod. 1511)
AVENIDA ARLINDO ANTONELLI (Cod. 25579)
RUA JOSÉ ZAMPIER FILHO (Cod. 8160)
RUA SERGIPE (Cod. 9091)
RUA ALCINDO DE MATOS (Cod. 8214)
AVENIDA PREFEITO ANTONIO LUSTOSA DE OLIVEIRA (Cod. 2747)

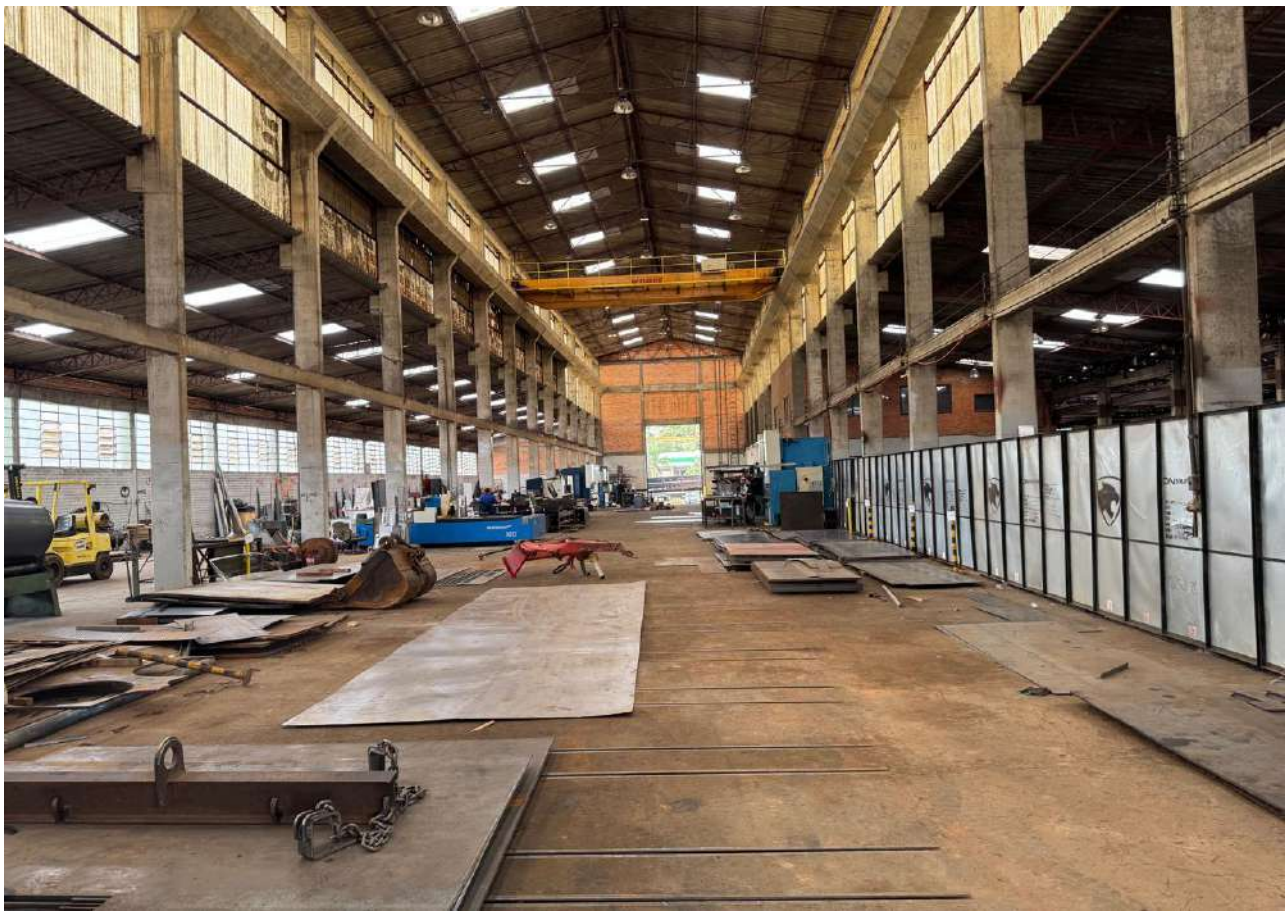
ANEXO IV

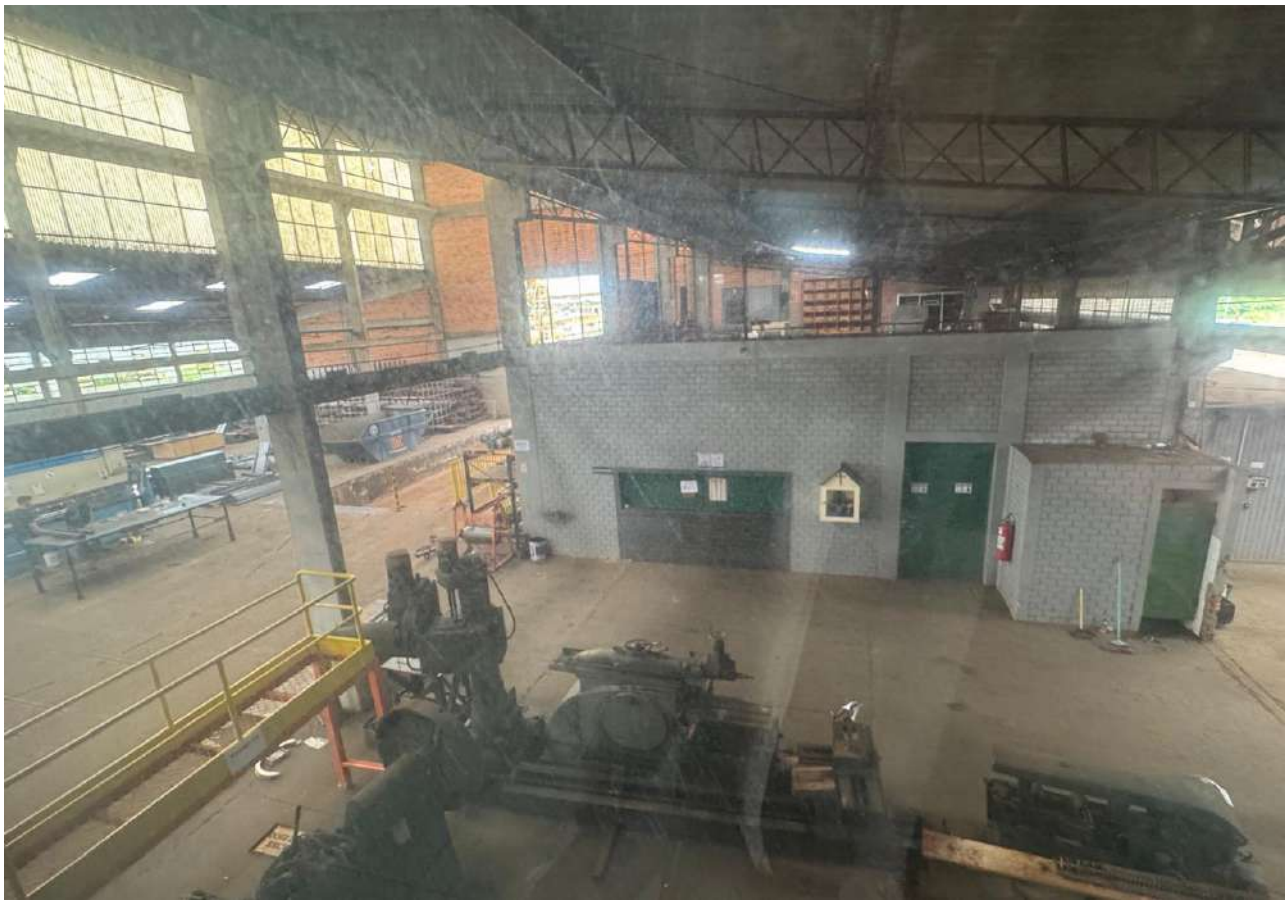
Fotos do Imóvel Avaliado

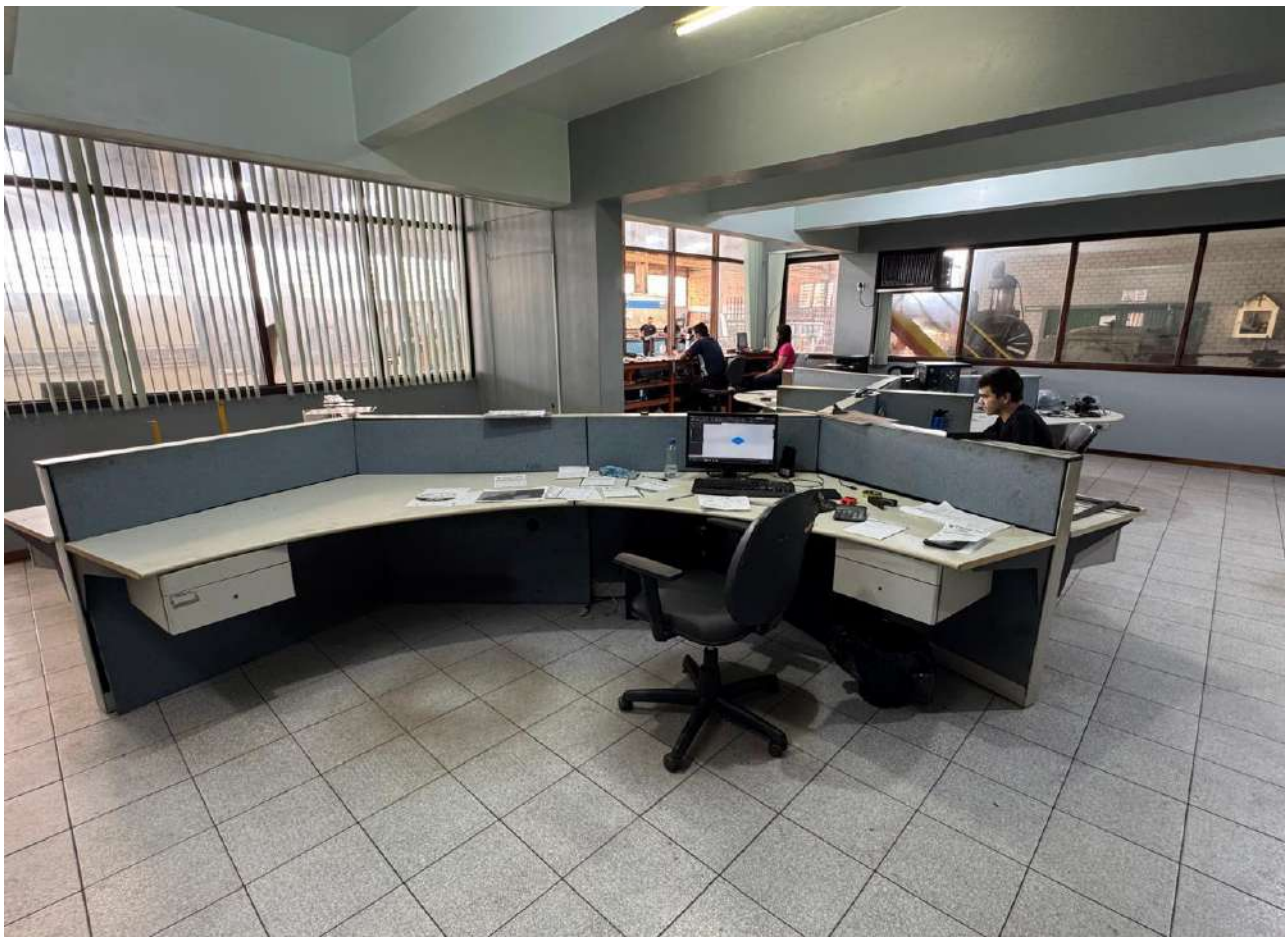
DEMARCAÇÃO MERAMENTE ILUSTRAIVA

PESADA
MECÂNICA INDUSTRIAL
TORNO - SOLDA - FRESA - MUNCK
MECÂNICA e MANUTENÇÃO INDUSTRIAL
42 3624-1413
42 9 9129-8293
pesadaavenida@gmail.com
GRUPO PARAFUSOS

MECÂNICA INDUSTRIAL







PESADA
MECÂNICA INDUSTRIAL
42 3624-1413 / 42 9 9129-8293
TORNO - SOLDA - FRESA - MUNCK
MECÂNICA e MANUTENÇÃO INDUSTRIAL
GRUPO PARAFUSOS