



ESTADO DO
PARANÁ

Rua Guaporé, 79 – Pres. Kennedy – Francisco Beltrão/PR

PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO

RESULTADO DA DILIGÊNCIA: POSITIVO OUTROS

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos quatro dias do mês de março 2026, em cumprimento ao r. mandado expedido nos Autos de nº 002734-42.2023.8.16.0083, de Cumprimento de sentença, em trâmite na 1ª Vara Cível desta Comarca, em que figura como exequente **COOPERATIVA DE CREDITO UNICRED DESBRAVADORA LTDA - UNICRED DESBRAVADORA**, e como executados **REJANE APARECIDA DESORDE COSTA e outros**, eu, Oficial de Justiça-Avaliador Judicial, dirigi-me ao endereço da Rua Rio Grande do Sul, 217, Bairro Alvorada, nesta cidade, e, lá estando, **PROCEDI À AVALIAÇÃO DO BEM INDICADO NO MANDADO**, nos seguintes termos.

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel de matrícula nº 43.325, do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis de Francisco Beltrão, sendo: unidade comercial/residencial 02 do Condomínio Alvorada, situado na Rua Minas Gerais, 289, Bairro Alvorada, com fração de solo de 96,00m² (noventa e seis metros quadrados).

2. BENFEITORIAS

Edificação em alvenaria, mista comercial/residencial, de três pavimentos, com área edificada de 224,34 m² (duzentos e vinte e quatro metros e trinta e quatro decímetros quadrados), ano de 2015, ótimo estado de conservação, esquadrias em alumínio, acabamento fino, cobertura em alumínio, piso cerâmico, forro em gesso, instalações elétricas e sanitárias embutidas e quatro banheiros.

3) METODOLOGIA

Foram empregados dois métodos complementares:

A) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – só para o terreno. Pesquisa de mercado¹ – Terrenos (somente Bairro Alvorada) — A investigação considerou

- ¹ [LC Dacaz – 467,60 m², R\\$ 495 mil \[cursoavalia.com\]](#)
- [Casaril – 806,43 m², R\\$ 750 mil](#)
- [Jean Imóveis – 572 m², R\\$ 850 mil](#)
- [BN7 – 484 m², R\\$ 540 mil](#)
- [Vieira – 462 m², R\\$ 550 mil](#)





PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO

ESTADO DO PARANÁ Rua Guaporé, 79 – Pres. Kennedy – Francisco Beltrão/PR

exclusivamente ofertas do Alvorada, de modo a refletir o preço unitário local do metro quadrado de terreno. Foram identificados, entre outros, os seguintes comparáveis (todos no bairro): (a) 467,60 m² na Rua Porto Alegre, ofertado por R\$ 495.000 (≈ R\$ 1.058,60/m²) (LC Dacaz); (b) 806,43 m² na Rua Goiás, por R\$ 750.000 (≈ R\$ 930,02/m²) (Casaril); (c) 572 m², por R\$ 850.000 (≈ R\$ 1.486,01/m²) (Jean Imóveis); (d) 484 m², por R\$ 540.000 (≈ R\$ 1.115,70/m²) (BN7); e (e) 462 m² na Rua Goiás, por R\$ 550.000 (≈ R\$ 1.190,48/m²) (Vieira). A amostra indica faixa local de R\$ 930/m² a R\$ 1.486/m², com concentração entre R\$ 1.050/m² e R\$ 1.200/m²; para referência, utiliza-se a mediana do bairro em torno de R\$ 1.115,70/m². **Assim, o valor do terreno fica expresso por m² em R\$ 1.100,/m².**

B) Método do Custo de Reprodução (NBR 12.721) – para a edificação² Para estimar o valor de reprodução como nova (VRN) da construção comercial/residencial de 3 pavimentos (acabamento fino), adotou-se o CUB/2006 do Sinduscon-PR (fev/2026), metodologia NBR 12.721, tomando como tipologia de referência comercial o CSL-8 (Comercial, Salas e Lojas), padrão alto, **R\$ 2.708,97/m²**, por refletir uso misto com padrão elevado de acabamento.

4) AVALIAÇÃO

4.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

CÁLCULO – **TERRENO** **96,00** **M²:**
VALOR DO TERRENO = 96,00 M² × R\$ 1.100,00/M² = R\$ 105.600,00 (cento e cinco mil e seiscentos reais).

4.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

CÁLCULO – **BENFEITORIA** **224,34** **M²:**
VALOR DA BENFEITORIA = 224,34 M² × R\$ 2.708,97/M² = R\$ 607.730,00 (seiscentos e sete mil, setecentos e trinta reais).

-
- ² **CUB/2006 – Sinduscon-PR (fev/2026)** – tabela (NBR 12.721): (arquivo fornecido pelo usuário) [\[0002734-42...0083.0025 | PDF\]](#)
 - Projetos-padrão NBR 12.721/2006 – tipologias (R, CSL, CAL etc.): (arquivo fornecido pelo usuário) [\[chavesnamao.com.br\]](#)
 - Ross-Heidecke – Tabela de fatores: [Tabela de fatores – Oficial Avaliador \[chavesnamao.com.br\]](#)
 - Conceitos IBAPE (depreciação/vida útil/estado): Depreciação de Edificações – IBAPE (material técnico)





ESTADO DO
PARANÁ

Rua Guaporé, 79 – Pres. Kennedy – Francisco Beltrão/PR

**PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO**

5) VALOR FINAL DO IMÓVEL (TERRENO + EDIFICAÇÃO)

Considerando a somatória do valor do terreno (R\$ 105.600,00) e da edificação (R\$ 607.730,00), **AVALIO O BEM EM SUA INTEGRALIDADE EM R\$ 713.330,00 (setecentos e treze mil, trezentos e trinta reais).**

Lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça-Avaliador Judicial.

**Adriano Vottri Bellé
Oficial de Justiça/Avaliador Judicial**

