

CARTÓRIO DO AVALIADOR JUDICIAL

Bel. Sidnei Pinto de Oliveira
Avaliador Judicial Titular

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

Eu, Sidnei Pinto de Oliveira, Avaliador Judicial Titular do Cartório do Avaliador e Anexos da Comarca de Colorado – Estado do Paraná, na forma da lei e atendendo ao r. despacho do Meritíssimo Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de Colorado – Paraná, proferido nos **AUTOS DE CARTA PRECATÓRIA Nº 000848-22.2015.8.16.0072** em que **A UNIÃO – FAZENDA NACIONAL** move a **USINA ALTO ALEGRE S.A – AÇÚCAR E ÁLCOOL**. Procedo à avaliação determinada sobre os seguintes bens:

569
guc

CARTÓRIO DO AVALIADOR JUDICIAL²

Bel. Sidnei Pinto de Oliveira
Avaliador Judicial Titular

1.0 - DOS BENS

Item 3.15 4 do C.N

[UMA ÁREA DE TERRAS MEDINDO 136 HECTARES E 60 ARES, CORRESPONDENTE A 1.366.000,00 METROS QUADRADOS OU AINDA 56,00 ALQUEIRES PAULISTAS, MAIS 10.800 METROS QUADRADOS, DESTACADA DA GLEBA Nº 01, QUINHÃO Nº 02, DO TERRENO MARGENS DO RIO PIRAPÓ, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA, CONFRONTANDO-SE: COMEÇA DO MARCO Nº 01, ENCRAVADO À ESQUERDA DA ÁGUA LIMPA E SEGUE COM O RUMOR 38º10'SE, COM A DISTÂNCIA DE 885,00 METROS ATÉ O MARCO Nº 02 E FAZENDO DIVISA COM A FAZENDA JUNQUEIRA, VIRA A DIREITA E SEGUE COM O RUMO DE 35º40'SO, COM A DISTÂNCIA DE 612,00 METROS ATÉ O MARCO Nº 03, E, FAZENDO DIVISA COM A FAZENDA JUNQUEIRA, VIRA A DIREITA E SEGUE COM O RUMO DE 63º15'SO, COM A DISTÂNCIA DE 614,00 METROS, ATÉ O MARCO Nº 4, E, FAZENDO DIVISA COM A FAZENDA JUNQUEIRA, VIRA A DIREITA E DESCE PELO FEITO DO RIBEIRÃO BANDEIRANTES DO NORTE, ATÉ A BARRA DA ÁGUA LIMPA E FAZENDO DIVISA PELO LEITO DO RIBEIRÃO BANDEIRANTES DO NORTE, VIRA A DIREITA E SOBE PELO LEITO DA ÁGUA LIMPA ATÉ O MARCO Nº 01, DITO PONTO DE PARTIDA DA PRESENTE DESCRIÇÃO]. AVALIO REFERIDA ÁREA (56,00 ALQUEIRES MAIS 10.800 METROS QUADRADOS), PELA QUANTIA DE **(TRÊS MILHÕES, QUATROCENTOS E TREZE MIL, QUINHENTOS E VINTE REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 3.413.520,00.**

• Localização do Bem:

Lote localizado na zona rural do distrito de Alto Alegre, município de Colorado- Paraná, com acesso asfaltado, que serve de sede para todo o complexo industrial da Usina Alto Alegre S.A – Açúcar e Alcool.

Matrícula do Imóvel:

CARTÓRIO DO AVALIADOR JUDICIAL³

Bel. Sidnei Pinto de Oliveira
Avaliador Judicial Titular

Imóvel matriculado sob nº 1.168 no R.I desta
Comarca.

2.0 - DAS BENFEITORIAS

Item 3.15.4.1 do C.N

Após proceder a uma vistoria "*in loco*" ao mencionado imóvel constatei que trata-se de área onde encontra-se localizado todo o complexo industrial da Usina Alto Alegre S.A – Açúcar e Alcool, passando a descrever e avaliar as construções ali existentes, sem mencionar os maquinários e demais equipamentos.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DE TODAS AS CONSTRUÇÕES: tijolos à vista, piso em cimento polido e cerâmica, cobertura com estrutura metálica, cerca de alambrado, todos em bom estado de conservação.

1. PORTARIA PRINCIPAL/FATURAMENTO (ENTRADA):

Compreendendo área para recepção e faturamento, com 792,00 metros quadrados construído em agosto de 2001. Avalio referido bem pela quantia de **(SEISCENTOS E CINCOENTA E QUATRO MIL E DUZENTOS REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 654.200,00.**

2. QUIOSQUE:

Construção com 127,61 metros quadrados construído em setembro de 2000. Avalio referido bem pela quantia de **(SESSENTA E DOIS MIL, QUATROCENTOS E SETENTA REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 62.470,00.**

3. ÁREA DE CARREGAMENTO:

Construção com 900,00 metros quadrados construído em abril de 2002. Avalio referido bem pela quantia de **(DUZENTOS E SESSENTA E TRÊS MIL, SEISCENTOS E TRINTA E CINCO REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 263.635,00.**

4. DEPÓSITO DE SAL:

570
ghe

CARTÓRIO DO AVALIADOR JUDICIAL⁴

Bel. Sidnei Pinto de Oliveira
Avaliador Judicial Titular

Construção com 65,00 metros quadrados construído em 1999. Avalio referido bem pela quantia de **(VINTE E SEIS MIL E OITOCENTOS REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 26.800,00.**

5. REFETÓRIO:

Construção com 936,85 metros quadrados construído em maio 2001, piso em cerâmica, área isolada para cozinha, depósito e banheiros. Avalio referido bem pela quantia de **(NOVECIENTOS E DEZ MIL REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 910.000,00.**

6. SANITÁRIOS PARA MOTORISTAS:

Construção com 21,00 metros quadrados construído em novembro 1995. Avalio referido bem pela quantia de **(SETE MIL E TREZENTOS REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 7.300,00.**

7. CARAMANCHÃO:

Construção com 297,80 metros quadrados construído em abril de 2002. Avalio referido bem pela quantia de **(DUZENTOS E QUARENTA E NOVE MIL E QUINHENTOS E TRINTA REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 249.530,00.**

8. PORTARIA DA OFICINA E DO ALMOXARIFADO

AGRÍCOLA (Os imóveis descritos neste item (8) e seus subitens foram inaugurados em agosto de 2012, encontrando-se em excelente estado de uso e conservação).

Construção com 166,40 metros quadrados, contendo área para recepção, local para recepcionista, banheiros masculino e feminino e área de circulação. Avalio referido bem pela quantia de **(CENTO E NOVENTA E UM MIL E QUARENTA REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 191.040,00.**

8.1- DEPÓSITO DE HERBICIDA:

Construção com 1.207,35 metros quadrados. Avalio referido bem pela quantia de **(SEISCENTOS E VINTE E TRÊS MIL E CINCOENTA REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 623.050,00.**

8.2 - LAVADORES:

CARTÓRIO DO AVALIADOR JUDICIAL⁵

Bel. Sidnei Pinto de Oliveira
Avaliador Judicial Titular

Construção com 1.080,80 metros quadrados, contendo um escritório, banheiros masculino e feminino, depósito de produtos de limpeza, casa de máquinas para lavagem e cinco box para lavagem. Avalio referido bem pela quantia de **(HUM MILHÃO, OITENTA MIL, OITOCENTOS E TRINTA REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 1.080.830,00.**

8.3 - CALDEIRARIA:

Construção com 2.848,05 metros quadrados, contendo sala para encarregado, banheiros masculino e feminino, sala para compressor, depósitos de cavaletes, usinagem, ferramentaria, máquina de solda, cabine de pintura, sistema de exaustores, depósito de material de pintura, depósito de chapas, central de oxigênio e central de acetileno. Avalio referido bem pela quantia de **(HUM MILHÃO, SEISCENTOS E SESSENTA MIL REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 1.660.000,00.**

8.4 - CENTRO DE LUBRIFICAÇÃO:

Construção com 646,70 metros quadrados, contendo área para depósito de lubrificante, compressores e três box para veículos. Avalio referido bem pela quantia de **(NOVECENTOS E VINTE MIL REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 920.000,00.**

8.5 - TRATAMENTO E REUSO DE ÁGUA:

Construção com 685,10 metros quadrados. Avalio referido bem pela quantia de **(DUZENTOS E CINCOENTA E CINCO MIL E TREZENTOS REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 255.300,00.**

8.6 - ÁREA DE DESCANSO:

Construção com 564,20 metros quadrados, contendo área para descanso dos funcionários e banheiro masculino e feminino. Avalio referido bem pela quantia de **(TREZENTOS E SETENTA E CINCO MIL, SETECENTOS E TRINTA REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 375.730,00.**

8.7 - VESTIÁRIOS:

Construção com 424,40 metros quadrados, composto de um vestiário masculino e outro feminino. Avalio referido bem pela quantia

SH
que

CARTÓRIO DO AVALIADOR JUDICIAL⁶

Bel. Sidnei Pinto de Oliveira
Avaliador Judicial Titular

de **(TREZENTOS E SESSENTA E CINCO MIL REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 365.000,00.**

8.8 - OFICINA AGRÍCOLA COMPAVIMENTO TÉRREO, PAVIMENTO SUPERIOR E ALMOXARIFADO AGRÍCOLA. Construção dividida em três ambientes:

PAVIMENTO TÉRREO:

Com área para depósito de macacos e cavaletes, três banheiros masculinos e um feminino, duas salas para máquina de solda, material de limpeza, depósito de feixes de molas, lavagem de peças, central de ar comprimido, montagem e desmontagem de motores, ferramentaria, sala de painéis, pneumática, sala de mangueiras, sala de hidráulica e bicos injetores, sala de montagem, lavagem de peças, sala para parte elétrica, baterias, sala do encarregado, área para circulação, gerência, reunião, copa, administração e controladoria.

PAVIMENTO SUPERIOR:

Composto por sala de reuniões, auditório, laboratório de lubrificantes, hall e treinamento prático.

ALMOXARIFADO AGRÍCOLA:

Composto por sala do almoxarifado, administração, recebimento, sala do encarregado, copa e banheiros masculino e feminino.

O imóvel completo, compreendendo o pavimento térreo, superior e o almoxarifado agrícola totaliza 8.634,30 metros quadrados de área construída. Avalio referido bem pela quantia de **(CINCO MILHÕES, QUATROCENTOS E CINCOENTA MIL REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 5.450.000,00.**

9. PRÉDIO DE EXTRAÇÃO DE CANA "A":

Construção com 2.690,00 metros quadrados construído em dezembro de 1979. Avalio referido bem pela quantia **(SEISCENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 695.000,00.**

10. PRÉDIO DE EXTRAÇÃO DE CANA "B":

CARTÓRIO DO AVALIADOR JUDICIAL⁷

Bel. Sidnei Pinto de Oliveira
Avaliador Judicial Titular

Construção com 2.890,00 metros quadrados construído em fevereiro de 1995. Avalio referido bem pela quantia de **(SETECENTOS E QUARENTA MIL REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 740.000,00.**

11. PRÉDIO DO TRATAMENTO DE CALDO:

Construção com 2.240,00 metros quadrados construído em dezembro de 2002. Avalio referido bem pela quantia de **(NOVECIENTOS E CINCOENTA E SEIS MIL REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 956.000,00.**

12. PRÉDIO DA GERAÇÃO DE ENERGIA:

Construção com 678,00 metros quadrados construído em dezembro de 1996. Avalio referido bem pela quantia de **(DUZENTOS E VINTE MIL REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 220.000,00.**

13. PRÉDIO DA FÁBRICA DE ÁLCOOL:

Construção com 2.580,00 metros quadrados construído em dezembro de 1.979. Avalio referido bem pela quantia de **(SETECENTOS E CINCOENTA MIL REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 750.000,00.**

14. PRÉDIO DA FÁBRICA DE AÇÚCAR:

Construção com 2.630,00 metros quadrados construído em dezembro de 1.991. Avalio referido bem pela quantia de **(SETECENTOS E SESSENTA E CINCO MIL REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 765.000,00.**

15. PRÉDIO DA OFICINA MECÂNICA:

Construção com 698,00 metros quadrados construído em maio de 2.000. Avalio referido bem pela quantia de **(DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 280.000,00.**

16. PRÉDIO DA OFICINA ELÉTRICA:

Construção com 384,00 metros quadrados construído em setembro de 2002. Avalio referido bem pela quantia de **(CENTO E OITENTA TRÊS MIL REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 183.000,00.**

17. PRÉDIO DA REFINARIA:

572
que

CARTÓRIO DO AVALIADOR JUDICIAL⁸

Bel. Sidnei Pinto de Oliveira
Avaliador Judicial Titular

Construção com 780,00 metros quadrados construído em junho de 2.000. Avalio referido bem pela quantia de **(QUINHENTOS MIL REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 500.000,00.**

18. PRÉDIO DO EMPACOTAMENTO:

Construção com 1.555,00 metros quadrados construído em setembro de 2.001. Avalio referido bem pela quantia de **(HUM MILHÃO, CENTO E CINCOENTA MIL REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 1.150.000,00.**

19. PRÉDIO DO ALMOXARIFADO 1:

Construção com 4.024,00 metros quadrados construído em dezembro de 1993. Avalio referido bem pela quantia de **(OITOCENTOS E NOVENTA E OITO MIL REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 898.000,00.**

20. PRÉDIO DO ALMOXARIFADO 2:

Construção com 1.488,00 metros quadrados construído em novembro de 2003. Avalio referido bem pela quantia de **(SEISCENTOS E OITENTA E DOIS MIL REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 682.000,00.**

21. PRÉDIO DO ARMAZÉM DO PRODUTO ACABADO:

Construção com 4.673,00 metros quadrados construído em setembro de 2001. Avalio referido bem pela quantia de **(DOIS MILHÕES, QUINHENTOS E CINCOENTA MIL REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 2.550.000,00.**

22. PRÉDIO DO ARMAZÉM 2:

Construção com 1.478,00 metros quadrados, construído em outubro de 1994. Avalio referido bem pela quantia de **(TREZENTOS E NOVENTA MIL REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 390.000,00.**

23. PRÉDIO DO ARMAZÉM 3:

Construção com 3.040,00 metros quadrados, construído em julho de 1996. Avalio referido bem pela quantia de **(NOVECENTOS E VINTE MIL REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 920.000,00.**

24. PRÉDIO DO ARMAZÉM 4:

CARTÓRIO DO AVALIADOR JUDICIAL⁹

Bel. Sidnei Pinto de Oliveira
Avaliador Judicial Titular

Construção com 3.040,00 metros quadrados, construído em outubro de 1996. Avalio referido bem pela quantia de **(NOVECIENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 945.000,00.**

25. PRÉDIO DO ARMAZÉM 5:

Construção com 3.040,00 metros quadrados, construído em novembro de 2000. Avalio referido bem pela quantia de **(HUM MILHÃO E QUATROCENTOS MIL REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 1.400.000,00.**

26. PRÉDIO DO ARMAZÉM 6:

Construção com 5.535,00 metros quadrados, construído em maio de 2007. Avalio referido bem pela quantia de **(TRÊS MILHÕES E NOVECIENTOS MIL REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 3.900.000,00.**

27. PRÉDIO DO ARMAZÉM 7:

Construção com 5.535,00 metros quadrados, construído em maio de 2007. Avalio referido bem pela quantia de **(TRÊS MILHÕES E NOVECIENTOS MIL REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 3.900.000,00.**

28. PRÉDIO DO LABORATÓRIO:

Construção com 330,00 metros quadrados construído em abril de 2004. Avalio referido bem pela quantia de **(TREZENTOS E NOVENTA MIL REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 390.000,00.**

29. PRÉDIO DA ESTAÇÃO DO TRATAMENTO DE ÁGUA:

Construção com 1.070,00 metros quadrados construído em maio de 1995. Avalio referido bem pela quantia de **(CENTO E QUINZE MIL REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 115.000,00.**

30. PRÉDIO DO ESCRITÓRIO INDUSTRIAL:

Construção com 348,00 metros quadrados construído em março de 2003. Avalio referido bem pela quantia de **(TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 380.000,00.**

31. PRÉDIO DO ESCRITÓRIO AGRÍCOLA:

Construção com 168,00 metros quadrados construído em abril de 2004. Avalio referido bem pela quantia de **(DUZENTOS MIL REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 200.000,00.**

573
jue

CARTÓRIO DO AVALIADOR JUDICIAL¹⁰

Bel. Sidnei Pinto de Oliveira
Avaliador Judicial Titular

32. VESTIÁRIOS:

Construção com 854,00 metros quadrados construído em dezembro de 2002. Avalio referido bem pela quantia de **(NOVECENTOS E VINTE MIL REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 920.000,00.**

33. PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA:

A sede do complexo industrial da Usina possui 292.229,90 metros quadrados de asfalto, compreendendo a área asfaltada da indústria e da oficina agrícola, ambos em ótimo estado de conservação. Avalio referido bem pela quantia de **(DEZ MILHÕES, DUZENTOS E CINCOENTA E SETE MIL REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 10.257.000,00.**

34. CALDEIRAS:

a) 01 (uma) caldeira de fabricação DEDINI, nº de registro 781.278, modelo V2/4, com capacidade de 60.000 kg vapor/hora, pressão de trabalho de 21 kgf/cm², vapor superaquecido a 300° C, em perfeita condição operacional de todos seus acessórios e equipamentos (ventiladores, exaustores, alimentadores, automação, etc). Avalio referido bem pela quantia de **(TRÊS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 3.500.000,00.**

b) 01 (uma) caldeira de fabricação DEDINI, nº de registro 1.595, modelo AZ-200, ano de fabricação 2001, com capacidade de 150.000 kg vapor/hora, pressão de trabalho 42 kgf/cm², vapor superaquecido a 400° C, em perfeita condição operacional de todos os seus acessórios e equipamentos periféricos (ventiladores, exaustores, lavador de gases, alimentadores, automação, etc). Avalio referido bem pela quantia de **(DEZESSEIS MILHÕES DE REAIS), QUE À MARGEM VAI.....R\$ 16.000.000,00.**

c) 01 (uma) caldeira de fabricação DEDINI, nº de registro 457, modelo AZ-200, ano de fabricação 1994, reformada em 2007, com capacidade de 150.000 kg vapor/hora, pressão de trabalho de 42 kgf/cm², vapor superaquecido a 400°C, em perfeita condição operacional de todos os seus acessórios e equipamentos periféricos (ventiladores, exaustores,

CARTÓRIO DO AVALIADOR JUDICIAL¹¹

Ref. Sidnei Pinto de Oliveira
Avaliador Judicial Titular

alimentadores, automação, etc). Avalio referido bem pela quantia de
**(QUATORZE MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS), QUE À MARGEM
VAI.....R\$ 14.500.000.00.**

d) 01 (uma) caldeira de fabricação DEDINI, nº de registro
1.584, modelo AZ-200, ano de fabricação 1995 e reformada em 2011, com
capacidade de 150.000 kg vapor/hora, pressão de trabalho de 42 kgf/cm2,
vapor superaquecido a 400°C, em perfeita condição operacional de todos os
seus acessórios e equipamentos periféricos (ventiladores, exaustores,
alimentadores, automação, etc). Avalio referido bem pela quantia de
**(CATORZE MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS), QUE À MARGEM
VAI.....R\$ 14.500.000,00.**

3.0 - REAVALIAÇÃO

Item 3.15.6 do C.N

SIM () NÃO (X)

4.0 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Informações sobre a Avaliação

Sobre a presente avaliação é importante explicar que:

1º) Para realizar a presente avaliação, dirigi-me na sede da empresa
devedora, onde procedi a uma minuciosa conferência dos bens que ali se encontram por
todo o complexo industrial. Nota-se claramente que a empresa vem mantendo em dia toda a
manutenção dos equipamentos e construções que compõem o presente laudo.

2º) Em relação aos valores aplicados nos bens avaliados, conforme
mencionei acima, verifiquei que a empresa está realizando a manutenção de todos os
equipamentos e construções que compõem seu parque industrial, inclusive realizando
reformas em diversos deles, razão pela qual entendo que o valor da avaliação realizada na
mesma empresa no final de ano de 2013, deve ainda ser mantido, não necessitando pelo
menos por ora, s.m.j, alteração nos valores de tais bens.

CARTÓRIO DO AVALIADOR JUDICIAL¹²

Bel. Sidnei Pinto de Oliveira
Avaliador Judicial Titular

3º) Com relação aos valores aplicados nas caldeiras que foram oferecidas em penhora, mantive o valor que constou no referido auto de oferecimento de bens, uma vez que trata-se de equipamentos que se encontram em pleno funcionamento, com a devida manutenção em dia e que tais valores não foram objetos de discordância entre as partes, conforme mencionado no auto de oferecimento de bens em penhora.

4º) Entendo também que trata-se de uma avaliação de grande complexidade, que somente foi possível realiza-la porque este Avaliador Judicial já possuía um levantamento anterior constante nos autos de nº 0003424-56.2013.8.16.0072, onde foi fixado um valor que também foi aceito pelas partes.

5.0 - FONTES DE INFORMAÇÕES DE VALORES

Item 3.15.4 do C.N

Rally Imobiliária Ltda
Colorado - Paraná

Plena Construtora Ltda
Colorado - Paraná

6.0 - DO TOTAL DA AVALIAÇÃO

Soma dos bens avaliados

Assim sendo, encerro o presente Laudo de Avaliação Judicial, que importa nesta data em **(NOVENTA E NOVE MILHÕES, NOVENTA E QUATRO MIL, QUATROCENTOS E CINCO REAIS), QUE À MARGEM VAL.....R\$ 99.094.405,00.**

Colorado - Paraná, 10 de julho de 2015.

Bel. Sidnei Pinto de Oliveira

Avaliador Judicial Titular

Custas judiciais:
Avaliação: R\$ 571,14
Condução: R\$ 66,47
Total: R\$ 637,61
VRC: 3.818,02