



Registro de Imóveis

Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

CERTIFICA, a pedido verbal da parte interessada que reverendo os livros do Registro de Imóveis e Anexos em seu cargo, deles, verificou constar a matrícula do seguinte teor:

OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS E ANEXOS
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial
Roberta Peixoto da Silva
Escrivente
COMARCA DE SUZANO-SP.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matricula
Nº 3141

ficha
nº 1

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 10 de março de 1977

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS localizada na zona rural deste município e comarca de Suzano, situado na antiga Estrada das Lavras, Bairro do Barusl, com as seguintes divisões e confrontações: As divisões se iniciam no marco zero, situado na margem da Estrada, isto é na margem esquerda da Estrada da 4ª. Divisão vindo de Ribeirão Pires para Suzano, distante dezessete metros da divisa do terreno de Julio Mourão Pinto, partindo neste ponto, segue dividindo com terrenos de Idalina Franco, rumo seis graus e trinta e cinco minutos N.E. numa distância de seiscentos e trinta e cinco metros, até chegar no marco I e daí defletindo à direita, segue dividindo sempre com terrenos de Idalina Franco, rumo cinquenta e sete graus e trinta minutos N.E. numa distância de vinte e cinco metros, até chegar no marco dois, marco feito de vigota, situado na divisa do terreno de Tecnocerâmica Ltda., nesse ponto defletindo para a esquerda, segue dividindo com terreno da Tecnocerâmica Ltda., rumo a onze graus e trinta minutos N.E. numa distância de 845m, até chegar no marco 3, situado na divisa do terreno da Fazenda Pau a Pique, no dito marco 3, feito de uma vigota, nesse ponto defletindo para a esquerda, segue pelo espigão, dividindo com terrenos da Fazenda Pau a Pique, numa distância de 836m - até chegar no marco 4, ou seja de um pé de capoboca, situado no sardo, digo, situado na divisa do terreno da Pedreira Mathias, nesse ponto adiante, segue dividindo com terreno da Pedreira Mathias, rumo 35º30'5.W. distancia 1000m2, até chegar no marco 5, fincado um pau no meio de um córrego, daí segue para a esquerda rumo 4º15'5.E. numa distância de 37,50m, até chegar no marco 6, feito de uma pedra, situado na divisa de João Rodrigues, daí segue para a esquerda dividindo com terreno de Jose Rodrigues, rumo a 69º5.E. numa distância de 45m - até chegar no marco de madeira nº 7, situado na margem esquerda da estrada que vai a Ribeirão Pires, daí margeando pela estrada em direção a Ribeirão Pires, numa distância de 40m, - até chegar no marco de madeira nº 8, fincado um pau novo na divisa do terreno de Antonio Pires ou sucessores, neste ponto segue uma picada para a esquerda, dividindo com terreno de Antonio Pires ou sucessores, rumo a 58º S.E. numa distância de 55m, até chegar no marco 9, fincado na margem esquerda da estrada da 4ª. Divisão, que vai de Ribeirão Pires a Suzano, nesse ponto deflete para a esquerda, segue margeando pela estrada da 4ª. Divisão, lado esquerdo na direção de Suzano, numa distância de 497m até chegar ao marco 10, situado na divisa do terreno de Idalina Santos, nesse ponto defletindo para a - (segue verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano - SP

12362-0-AA 290185

12362-0-208661-344933-0718

matrícula

nº 3141

ficha

nº 1

verso

esquerda segue dividindo com o terreno de Idalina Franco, pelo cerca de arame rumo a 3º N.E. numa distância de 305m, até chegar no marco 11, daí defletindo para a direita, segue dividindo com o mesmo terreno de Idalina Franco, rumo a 29º30' N.E. numa distância de 55m, até chegar no marco 12, daí segue pela direita rumo a 54º N.E. numa distância de 33m, até chegar no marco 13 e segue dividindo com o mesmo terreno de Idalina Franco, rumo a 78º N.E. numa distância de 111m, até chegar no marco 14, situado na divisa do terreno de Julio Mourão Pinto, daí segue dividindo com o terreno de Julio Mourão Pinto, rumo a 79º30' N.E. numa distância de 57.70m, até chegar no marco 15 daí defletindo para a direita, segue dividindo com o mesmo terreno de Julio Mourão Pinto pela cerca de arame, rumo a 15º 30' S.E. numa distância de 315m até chegar no marco 16, finca do numa pedra, neste ponto defletindo para a esquerda segue margeando pela estrada da 4a. Divisão, direção a Suzeno, numa distância de 17m, até chegar no marco zero, ponto de partida da presente medição. O imóvel acima perfaz uma área total de 778.425m², ou seja 32 alqueires e 42 milésimos, ou ainda 96.425 centiares, que se encontra englobada; sendo que dito terreno contém benfeitorias. CONTRIBUINTE: não consta.

PROPRIETÁRIOS: PROCELANA SCHMIDT S/A. com sede em Campo Largo, PR, CGC 85.459.691.0001-49.

REGISTRO ANTERIOR: tr.41.619 do 1º Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes.

OFICIAL:

José Maria de Souza Coutinho
José Maria de Souza Coutinho

R.1/3141 em 10 de março de 1977.

Pela Cédula de Crédito Industrial registrada nesta data sob nº 337-Lvº 3, a proprietária deu como garantia em hipoteca cedular de 2º grau e sem concorrência de terceiros o imóvel supra descrito, avaliado por Cr\$ 51.000.000,00.-

REGISTRADA POR: *Bernardina Alves dos Santos*
Bernardina Alves dos Santos-Esc.Mab.

R.2/3.141; em 09 de junho de 1.980

Pela Cédula de Crédito Industrial, registrada nesta data sob nº 1.281, do Livro Tres-Registro Auxiliar, a proprietária deu como garantia em HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU e sem-

-segue -



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matricula 3.141 ficha 02
 COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
 Suzano, 09 de junho de 1980

sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula.-

O Esc. Hab.:- *[Signature]*
 O Oficial Substituto:- *[Signature]*

EMOL.	Cr\$ 65000
15% Est.	Cr\$ 800
10% Apos. Cr\$	600

Av.3/3141 em 08 de janeiro de 1.981

Conforme autorização do credor passada na cidade de Curitiba, em data de 13 de novembro de 1980, devidamente assinada, fica cancelado o registro número um, objeto desta matrícula.

ESCREV. HABILITADO;
 ESCREV. AUTORIZADO;

R.4/3141 em 05 de março de 1.981

Conforme Certidão, expedida pelo Juízo de Direito de Comercio de Mauá, Estado de São Paulo, lavrada no 1º Ofício de Notas da referida comarca, - aos 23 de Fevereiro de 1981; a que o MM. Juiz de Direito que funciona - no feito é o Exmo. Sr. Dr. Farid Chahed, Juiz de Direito da 1ª Vara de Comercio de Mauá, Estado de São Paulo; nos autos da PENHORA, processo nº- 0953/78; fica o imóvel objeto desta matrícula PENHORADO à FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, do qual não consta valor.

ESCREV. HABILITADO;
 OFICIAL SUBSTITUTO;

Av.5/ em 11 de julho de 1.988

Ficam cancelados o RA. 1.281 e R.2/M.3.141, à vista da autorização passada em Curitiba, aos 27 de Maio de 1.988, pela qual o BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, - deu A PORCELANA SCHMIDT S/A; ARTHUR LEOPOLDO SCHMIDT e HARRY ARNO SCHMIDT; PONDEROSA PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA; ADMINISTRADORA SCHMIDT S/A; ADMINGERAL - ADMINISTRADORA DE BENS EM GERAL LTDA; HENRIQUE SCHIEFFERDECKER FILHO; e GERDAGISELA MARGARETHE PINTO E SILVA, plena e geral quitação da dívida de Cr\$ 70.678.912,08, relativa a cédula de Crédito In-

- continua no verso -

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano - SP

12362-0-AA 290186



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:JX7D 6BTM9 62VSE U252R

matricula	ficha
3.141	02
	verso

dustrial objeto dos citados registros.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA: *B. Alves*

P.57.332 mic.211

BERNARDINA ALVES DOSSANTOS

DIO

Av.6/ em 23 de novembro de 1.988

Fica cancelado o R.4/3.141, em cumprimento ao Mandado de Levantamento de Penhora expedido aos 04 de Novembro de 1.988, - pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de Mauá, deste Estado, nos Autos da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra PORCELANA SCHIMIDT S/A, Proc. nº 953/78, conforme R. Sentença de 19.03.86, transitada em julgado aos 05.10.86.

A ESCRIVENTE AUTORIZADA: *B. Alves*

P.58.933 mic.218

BERNARDINA ALVES DOS SANTOS

DIO

Av.07/em 28 DE JUNHO DE 2002

Pelo requerimento passado na cidade de Suzano, São Paulo, aos 20 de junho de 2002, complementado pelo termo de responsabilidade de preservação de reserva legal, expedido em Mogi das Cruzes, São Paulo, aos 23 de maio de 2002, pela Secretaria do Meio Ambiente - Coordenadoria de Licenciamento Ambiental e Proteção de Recursos Naturais - Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais e pelo Memorial Descritivo passado na cidade de Curitiba, Paraná, aos 19 de abril de 2002, todos devidamente assinados, verifica-se a proprietária vinculou parte do imóvel objeto da presente à Preservação de Reserva Legal, onde não é permitido o corte raso, não podendo nela ser feita qualquer exploração a não ser com autorização do órgão ambiental competente, compreendida na área a seguir descrita e caracterizada: Inicia-se a descrição deste perímetro no marco 0=PP, deste segue com o azimute de 175º16'39" e a distância de 13,94 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 1, deste segue com o azimute de 175º16'39" e a distância de

- segue na ficha 03 -





LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Matricula
3.141Ficha
03

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 28 de junho de 2002

112,84 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 2, deste segue com o azimute de 167º18'47" e a distância de 23,78 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 3, deste segue com o azimute de 135º30'13" e a distância de 35,04 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 4, deste segue com o azimute de 106º25'26" e a distância de 22,58 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 5, deste segue com azimute de 157º39'44" e a distância de 32,09 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 6, deste segue com o azimute de 218º49'09" e a distância de 45,50 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 7, deste segue com o azimute de 210º38'38" e a distância de 42,43 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 8, deste segue com azimute de 246º21'21" e a distância de 14,65 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 9, deste segue com o azimute de 258º19'45" e a distância de 47,97 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 10, deste segue com o azimute de 250º50'48" e a distância de 47,32 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 11, deste segue com o azimute de 243º58'49" e a distância de 41,81 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 12, deste segue com o azimute de 228º56'42" e a distância de 16,19 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 13, deste segue com o azimute de 176º45'37" e a distância de 23,86 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 14, deste segue com o azimute de 142º06'49" e a distância de 64,76 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até marco 15, deste segue com o azimute de 169º01'34" e a distância de 46,50 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 16, deste segue com o azimute de 193º26'25" e a distância de 92,91 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 17, deste segue com o azimute de 170º39'49" e a distância de 41,65 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 18, deste segue com o azimute de 260º01'13" e a distância de 273,77 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 19, deste segue com o azimute de 320º07'17" e a distância de 97,05 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 20, deste segue com o azimute de 358º00'38" e a distância de 36,32 metros

- segue no verso -

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano - SP

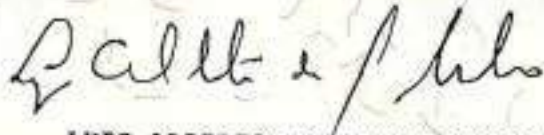
12362-0-AA 290187

12362-0-AA 290187

Matricula
 3.141

Ficha
 03

confrontando com a Porcelana Schmidt S/A até o marco 21, deste segue com o azimute de 297º09'53" e a distância de 75,02 metros confrontando com a Porcelana Schmidt S/A, até o marco 22, deste segue com o azimute de 35º30'00" e a distância de 328,17 metros confrontando com a Pedreira Mathias até o marco 23, deste segue com o azimute de 53º00'00" e a distância de 382,06 metros, confrontando com a Fazenda Pau a Pique até o marco 0=PP, ponto inicial da descrição do perímetro, encerrando a área de 170.336,81 metros quadrados.



OFICIAL:
 P.97.800-mic.518 LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO MOL

Av.08/em 16 de fevereiro de 2016. (Indisp. de Bens)

Nos termos do artigo 12, parágrafo 3º do Provimento CG nº 13/2012 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 12/02/2016 às 13:54, sob Protocolo nº 201602.1117.00108934-IA-090, do TST - Tribunal Superior do Trabalho, Processo nº 00010292720135090011, perante a 11ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, procedo a presente averbação para constar a decretação da Indisponibilidade dos Bens de PORCELANA SCHMIDT S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº 9.612, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.



SUBSTITUTO:
 P.179.412 CLERTON FONSECA DE AGUIAR FAGS

"CONTINUA NA FICHA 04"

RECEBIDO
 DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE BENS
 LOCALIZADO EM
 04/03/2016
 14:00
 Escal. de Reg. de Bens
 OMAR DA I.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudv/ - Identificador: PJV2N 8TTZ9 J26XK XTZ3Y



LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matricula 3 141 Ficha 04

Suzano, 30 de junho de 2016

Av.09/em 30 de junho de 2016. (Cancelamento de Indisp. Bens)

Nos termos do artigo 12, parágrafo 3º do Provimento CG nº 13/2012 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 27/06/2016 às 16:07, sob Protocolo Cancelamento nº 201606.2714.00153904-TA-310, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da indisponibilidade dos bens de PORCELANA SCHMIDT S/A, já qualificada, conforme consignado na Av.02 do Registro nº 9.612, feita nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.182.076

SIMONE CASARINI

EAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 3141 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Suzano, data e hora abaixo indicadas

Roberta Peixoto da Silva - Escrevente

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
 Luiz Albarto de Souza Coutinho
 Oficial
 Roberta Peixoto da Silva
 Escrevente
 COMARCA DE SUZANO-SP.

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
 Luiz Albarto de Souza Coutinho
 Oficial
 Roberta Peixoto da Silva
 Escrevente
 COMARCA DE SUZANO-SP.

Ac Oficial	R\$	+30,69
Ac Estado	R\$	+6,72
Ac IPESP	R\$	+5,97
Ac Reg Civil	R\$	+1,62
Ac Trib Just	R\$	+2,11
Ac FEIMP	R\$	+1,47
Total	R\$	50,58

RELOS & CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 10:10:25 horas do dia 05/09/2018
 Para lavatura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, 4º).
 Código de controle de certidão:
 Pedido Nº 90127



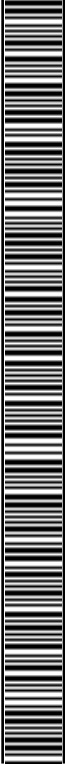
0031418592018

Pag.: 007/007

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Suzano - SP

12362-0-AA 290188

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJV2N 8TTZ9 J26XK XTZ3Y



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

DATA DA VISITA: 19/08/16

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1. Identificação do Imóvel: Extração de Caulim
- 1.2. Endereço: Estrada do Sumaré, s/nº - Engenheiro Marsilac – Parelheiros Cidade: São Paulo UF: SP
- 1.3. Uso atual do imóvel: extrativista Uso pretendido: o mesmo
- 1.4. Coordenadas Geográficas: 23º38'15.95"S 46º20'32.66"O
- 1.5. Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo e São Caetano do Sul/SP).

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: CETESB

Órgão Ambiental Municipal: _____

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 6, indicando "sim" na pergunta 6.1.

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo e São Caetano do Sul/SP).

Não Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: CETESB

Órgão Ambiental Municipal: _____

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX8K 643RK M7MJ5 H3CZY

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD6U B8V7X R9RB8 2AZKD

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Passado	Presente	Ocorrências no imóvel
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos? Químicos
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). córrego Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Outros. Descrever: Trata-se de uma industria de extração de minério, e possui tanques com tratamento de água.
Fontes de Informação: Visto in loco		
Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____ _____		

3.2. No **entorno*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, etc.?

*** Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros m a partir dos limites do imóvel.**

Caso afirmativo, indicar:

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

3.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

Existe	Informação não acessível	Atividade
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Indústrias. Quais? _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mineiradora. Qual? _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Outros. Descrever: _____ _____

Fontes de Informação:

Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?

Observações e/ou justificativa: _____

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX8K 643RK M7MJ5 H3CZY

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD6U B8V7X R9RB8 2AZKD



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Passado	Presente	Uso do imóvel
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Indústrias. Quais? Industria de extração de minério(caulim)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Comércio. Que tipo: _____ _____
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Outros. Descrever: Mina de extração de caulim e tanques de reciclagem de água
Fontes de Informação: Visto in loco		
Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____ _____		

4.2. Informar quais fontes de consulta foram utilizadas nos itens anteriores:

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 5.2 O presente relatório aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO:

- 6.1 **Indícios de Contaminação no Imóvel:** Não Sim
- Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Por se tratar de uma industria de extração de minério existe o indicio de contaminação.
- 6.2 **Indícios de Contaminação na Vizinhança:** Não Sim
- Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: _____

São Paulo, 23 de Agosto de 2016



D-L-R Engenharia Associados Ltda.
CREA 043.715/5
Darcio Pereira Daniel
CREA 44.861/D
Luiz Roberto S. Rocha
CREA 53.760/D

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX8K 643RK M7MJ5 H3CZY

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD6U B8V7X R9RB8 2AZKD

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 1359.39 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agostinho
26/10/2018: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: DOC.06.9. Anexo.05.9.RELATORIOAMBIENTALGlebaEstradadoCaulimsSuzano

PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 183.29 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agostinho
25/08/2016: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Anexo 2.10.1 - Gleba Estrada do Caulim - Suzano - Relatório Ambiental

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

Foto Aérea



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJX8K 643RK M7MJ5 H3CZY

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD6U B8V7X R9RB8 2AZKD



1

Laudo Técnico de Avaliação

Solicitante: PORCELANA SCHMIDT

Imóvel do Tipo: Lote com casas residenciais

Endereço: Avenida Capitão João, n.º 1806, 1818 e 1828
Vila N.S. da Vitória - Mauá / SP

Cliente: PORCELANA SCHMIDT

Data: Agosto / 2016



Nº do Laudo: 16.08.3817 - (252) - L.B.R.





1. Introdução

Por solicitação da Porcelana Schmidt, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de lote contendo casas residenciais, situado a Avenida Capitão João, nº 1806, 1818 e 1828 - Vila N.S. da Vitória, no município de Mauá, no Estado de São Paulo, de propriedade de quem de direito.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada. Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante poderá ser fornecido o valor de locação.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente laudo foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas **NBR 14653 - 1-2-3-4** e recomendações de associações de classe como **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.**

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Finalmente, declaramos que a **DLR - Engenheiros Associados Ltda** não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo portanto interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Estabeleceu também que os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos sendo que as informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.





3

2. Resultados

Os resultados do presente trabalho, indicaram os seguintes valores, cujos critérios e métodos adotados para obtenção do valor de mercado serão adiante apresentados:

VALOR DE MERCADO (R\$)	2.300.000,00
------------------------	--------------

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	1.500.000,00
-------------------------	--------------

Observação: Os valores acima consideram imóvel livre de ocupação e juridicamente liberado para comercialização.





3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

A documentação fornecida para elaboração do presente laudo avaliatório compreende:

- Matrícula de nº 3.022 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá

3.2. Vistoria

Procedemos a vistoria ao imóvel no dia 17 de agosto, quando verificamos tratar-se de um terreno formado pelos Lotes 12, 13, 14, 15, 16 e 17 da Quadra 32 onde estão edificadas 03 residências identificadas pelos nºs 1.806, 1.181 e 1.828, localizados na Avenida Capitão João, nº 1806, 1818 e 1828 - Vila N.S. da Vitória - Município de Mauá/SP. As casas anteriormente eram ocupadas pelo cliente, porém com a desativação da fábrica da Porcelana Schmidt em frente ao avaliando, as casas segundo informações fornecidas pelo contato foram invadidas e não foi possível efetuar a vistoria interna dos imóveis.

3.3. Adequação

Na documentação consta:

- A Matrícula 3.022 informa que o terreno possui frente com 50,90m, lateral direita com 42,00m, lateral esquerda com 60,00m e fundos com 50,00m.

Para cálculo de valores serão considerados as seguintes áreas:

- Área de terreno = 2.475,00 m² (calculado com as dimensões da matrícula)
- Área construída = 619,80 m² (conforme estimado in loco)





4. Comentários

4.1 Local

O avaliando está localizado na Avenida Capitão João, nºs 1.806, 1.818 e 1.828 - Vila Nossa Senhora da Vitória no Município de Mauá/SP. A quadra é formada pela Avenida Capitão João e pelas ruas Regina Dalboni, Carlos Tamagnini e por escada de acesso a Rua Marcílio Germano. Está distante aproximadamente 2,00km do Centro e da Estação de Trem de Mauá.

A região é servida por algumas linhas de ônibus urbanas trafegando pelas principais vias e dispõe de toda a infraestrutura tais como: vias pavimentadas, rede de distribuição de água domiciliar e águas pluviais, energia elétrica (luz e força), telefone, gás, coleta de lixo, serviços postais, iluminação pública, limpeza e conservação viárias.

Obs importante: As casas anteriormente eram ocupadas pelo cliente, porém com a desativação da fábrica em frente ao avaliando, as casas segundo informações fornecidas pelo contato foram invadidas e não foi possível efetuar a vistoria interna dos imóveis. Foi possível notar que a casa de nº 1.818 sofreu um incêndio com parte do telhado destruído.

4.2 Croqui do Local





6

4.3. Fotos do local



Vista do avaliando



Avenida Capitão João





4.4. Fotos do entorno



Avenida Capitão João



Portaria da antiga Fábrica da Schmidt - desativada



Imóvel vizinho do lado direito



Imóvel vizinho do lado esquerdo após escada



Escada acesso a rua de cima - avaliando lado direito



Rua Augusto Gastão - Escola Odila Bento Mirarchi





4.5. Croqui das Imediações





5. Comentários Mercadológicos

5.1. Mercado Atual

Mauá é um município da Região Metropolitana de São Paulo. Pertence à região do ABC Paulista. A densidade demográfica é de 6.463,7 hab/km². Porém a densidade urbana é bem maior, já que um terço do município é área industrial e 10% pertence à área rural e ao Parque Estadual da Serra do Mar. Em 2014, era o 20º município do estado em produto interno bruto e o 10º em população, com 448.776 habitantes. Mauá está entre as 50 cidades mais populosas de todo o Brasil. A região apresenta terrenos com características e dimensões semelhantes ao avaliando para venda.

5.2. Perspectivas Futuras

O mercado deve manter-se inalterado à médio prazo.

5.3. Liquidez

A liquidez pode ser considerada regular devido ao atual cenário.

5.4. Valores Resultantes

Os valores resultantes traduzem o custo de reprodução do imóvel no estado de conservação que se encontra.





10

6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra: meio da quadra

Formato: irregular

Topografia: acive

Dimensões:

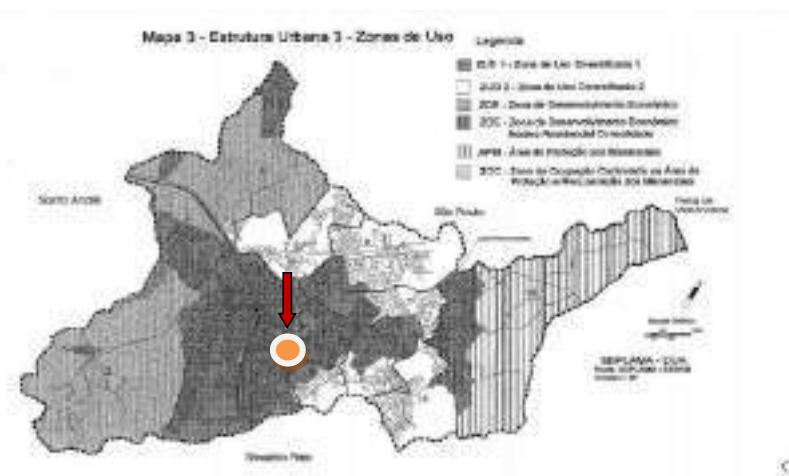
Testada:	50,90 m
Lateral Direita:	42,00 m
Lateral Esquerda:	50,00 m
Fundos:	60,00 m
Área Total:	2.475,00 m ²

Zoneamento: ZUD -1 Zona de Uso Diversificado

Ocupação: residencial

Fechamento: alvenaria

Croqui:





6.2. Edificações

As casas anteriormente eram ocupadas pelo cliente, porém com a desativação da fábrica da Porcelana Schmidt em frente ao avaliando, as casas segundo informações fornecidas pelo contato foram invadidas e não foi possível efetuar a vistoria interna dos imóveis.

As áreas construídas da edificações não foram consideradas nesta avaliação pelo aparente péssimo estado de conservação e indícios de incêndio na casa de nº 1.818.

Gerais:

Padrão de acabamento:	Médio
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	35 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	25 anos
k:	0,255
Áreas construídas:	619,80 m ²





6.3. Fotos do imóvel



Entrada do nº 1828



Entrada do nº 1818



Entrada do nº 1806



Vista geral



Casa nº 1806



Casas nº 1806 e 1818





Casas nº 1806 e 1818



Casa nº 1828



Vista geral



Escada na lateral esquerda



Escada na lateral esquerda



Muro de divisa com a escada





7. Metodologia

7.1. Metodologia utilizada

Método Comparativo Direto de dados de mercado

Para determinação do valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de dados de mercado. Tal método estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou vendidos recentemente.

A similaridade dos imóveis pesquisados é de fundamental importância para que tenhamos elementos que possam ser comparados de forma direta.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão.

O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado do imóvel.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada). Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado como o real valor de mercado.

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Dentro da região de influência na qual se insere o imóvel foi possível identificar uma amostragem em tamanho suficiente para se obter um valor médio confiável. Tal fato nos levou a aplicação do método comparativo, com maior precisão para o caso em questão.





7.2 Homogeneização de Valores

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advêm de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

Após análise do caso, considerou-se fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.





16

8. Fichas de Pesquisa

Ficha de pesquisa nº 01				Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Rua Yone, nº 55			
Fonte / Tel.:		Gerson		11 97063-3141	
Tipo do Imóvel:		Casa			
Terreno:					
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:		
		1.794,00	Acive de 10 a 20%		
Áreas Construídas (m²):					
Útil:	Total:	600,00		Ponderada:	600,00
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:		
Médio	Regular		2		
Idade Aparente:	Vida útil:		K:		
25 ano(s)	60 anos		0,689		
Valor da Construção:	600,00	x	0,69	x	1,20 x 1.552,11 R\$ 769.970,73
Características do imóvel:					
Casa em estado regular					
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda		<input type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:	R\$ 2.900.000,00				
Valor residual:	R\$ 2.130.029,27		Preço Locação:		
Unitário:	R\$ 1.187,31 /m²		Unitário:		
Condições:					
<input type="checkbox"/> A vista		<input checked="" type="checkbox"/> A combinar		<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 02				Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Rua Daniel Bruzamolino, altura do nº 100			
Fonte / Tel.:		Rubra Imoveis 11-4319-0422 ref 532		11 3050-7777	
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias			
Terreno:					
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:		
		506,00	Acive de 10 a 20%		
Áreas Construídas (m²):					
Útil:	Total:			Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:		
-	-		-		
Idade Aparente:	Vida útil:		K:		
-	-		-		
Valor da Construção:					
Características do imóvel:					
casa antiga sem valor comercial					
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda		<input type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:	R\$ 500.000,00				
Valor residual:	R\$ 500.000,00		Preço Locação:		
Unitário:	R\$ 988,14 /m²		Unitário:		
Condições:					
<input type="checkbox"/> A vista		<input checked="" type="checkbox"/> A combinar		<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





17

Ficha de pesquisa nº 03			Data: Agosto / 2016		
Endereço: Rua Alvares Machado, 497					
Fonte / Tel.: Azevedo Imobiliaria ref 939 11 4519-6799					
Tipo do Imóvel: Casa					
Terreno:					
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:		
		800,00	Declive de até 5%		
Áreas Construídas (m²):					
Util: 400,00	Total: 400,00	Ponderada: 400,00			
Padrão Construtivo: Médio	Estado de Conservação: Regular		Vagas:		
Idade Aparente: 30 ano(s)	Vida útil: 60 anos		K: 0,609		
Valor da Construção: 400,00 x 0,61 x 1,00 x 1.552,11 R\$ 378.094,00					
Características do imóvel:					
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação					
Valor de venda: R\$ 1.400.000,00					
Valor residual: R\$ 1.021.906,00			Preço Locação:		
Unitário: R\$ 1.277,38 /m²			Unitário:		
Condições:					
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado					

Ficha de pesquisa nº 04			Data: Agosto / 2016		
Endereço: Avenida Papa João XXIII					
Fonte / Tel.: Junior - Invictus Imoveis ref ARE00336 11 4432-4112					
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias					
Terreno:					
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:		
		4.525,00	Active até 10%		
Áreas Construídas (m²):					
Util:	Total:	Ponderada:			
Padrão Construtivo: -	Estado de Conservação: -		Vagas:		
Idade Aparente:	Vida útil: -		K:		
Valor da Construção: x x 1,00 x 1,00					
Características do imóvel:					
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação					
Valor de venda: R\$ 5.000.000,00					
Valor residual: R\$ 5.000.000,00			Preço Locação:		
Unitário: R\$ 1.104,97 /m²			Unitário:		
Condições:					
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado					





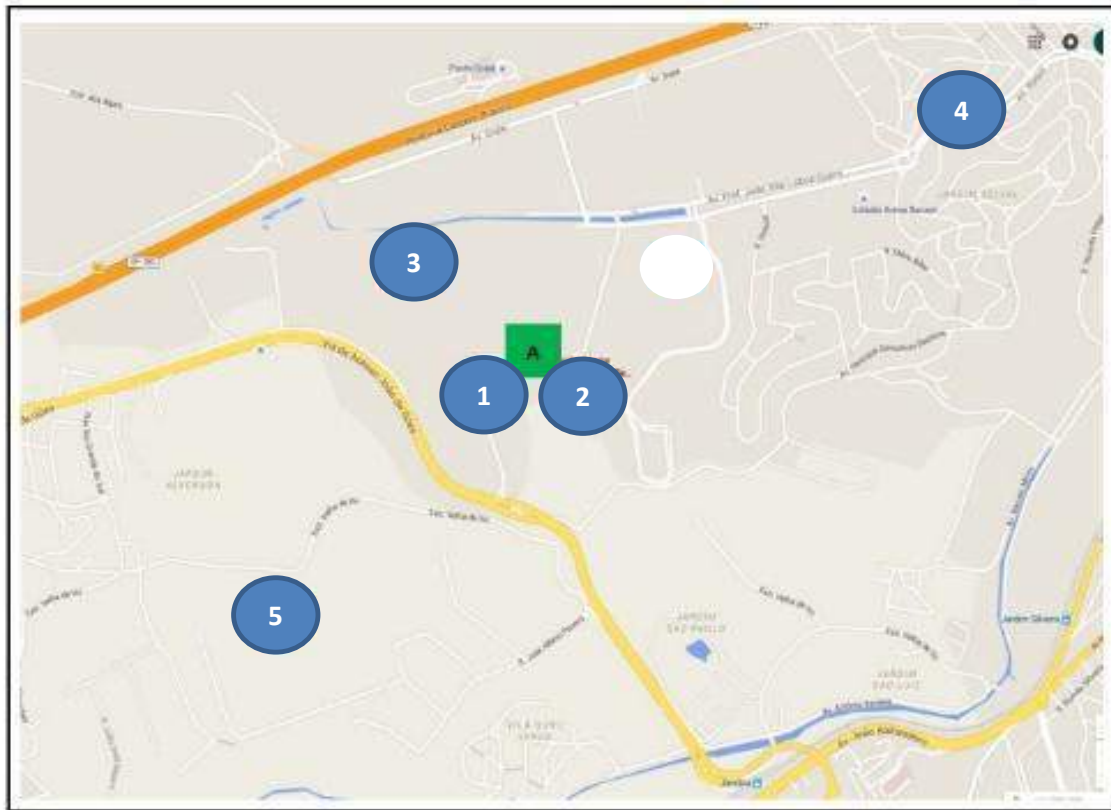
18

Ficha de pesquisa nº 05		Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Rua Bras Cubas, nº 660	
Fonte / Tel.:		Qualibens Negócios imobiliarios ref 243 11 4518-1000	
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 938,00	Topografia: Active até 10%
Áreas Construídas (m²):			
Util:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
-	-		
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
-	-		
Valor da Construção:			
Características do imóvel:			
Galpão antigo sem valor comercial			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 1.200.000,00		
Valor residual:	R\$ 1.200.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 1.279,32 /m²	Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





8.1. Croqui das amostras





9. HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unit base (R\$/m²)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
				Local.	Área	Topogr.	x	x	x		
<i>Aval.</i>	-	1,00	-	1,00	1,000	0,90	1,000	1,000	1,00		
				1,00	0,923	1,00	1,000	1,000	1,00		
1	1.187,31	0,90	1.068,58	0,00	-82,28	0,00	0,00	0,00	0,00	986,30	986,30
				1,00	0,820	1,00	1,000	1,000	1,00		
2	988,14	0,90	889,33	0,00	-160,08	0,00	0,00	0,00	0,00	729,25	729,25
				1,00	0,868	0,95	1,000	1,000	1,00		
3	1.277,38	0,90	1.149,64	0,00	-151,75	-57,48	0,00	0,00	0,00	940,41	940,41
				1,00	1,078	0,95	1,000	1,000	1,00		
4	1.104,97	0,90	994,48	0,00	77,57	-49,72	0,00	0,00	0,00	1.022,32	1.022,32
				1,00	0,886	0,95	1,000	1,000	1,00		
5	1.279,32	0,90	1.151,39	0,00	-131,26	-57,57	0,00	0,00	0,00	962,56	962,56
Média seca	1.167,42									Médias	928,17
											928,17

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	928,17
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	1.206,62
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	649,72

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	928,17
Desvio Padrão	115,27
Coefficiente de Variação	0,1242
t de Student	1,53
Máximo (R\$/m²)	1.016,35
Mínimo (R\$/m²)	839,99
Intervalo de Confiabilidade	19,00%

FORMAÇÃO DE VALOR DO TERRENO	
AREA (m²)	2.475,00
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	928,17
VALOR DO TERRENO (R\$)	2.297.212,46
VALOR TERRENO ARREDONDADO (R\$)	2.297.000,00

Valor do terreno R\$ 2.297.000,00





10. FORMAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

FORMAÇÃO DE VALOR DAS CONSTRUÇÕES

DESCRIÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	REF.	FATORES			VALOR TOTAL
				Padrão	Idade/Conserv.	X	
Construção	619,80	1.552,11	A	1,00	0,255	1,00	R\$ 245.309,43

REFERÊNCIA:	PINI - UF	SP	DATA BASE:	Mai / 16
A	Sobrado padrão médio		R\$ 1.552,11 /m²	

VALOR DAS CONSTRUÇÕES(R\$)	245.309,43
VALOR CONSTR. ARREDONDADO (R\$)	245.000,00

Valor das construções R\$ 245.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

VALOR TERRENO ARREDONDADO (R\$)	2.297.000,00
VALOR CONSTRUÇÕES ARREDONDADO (R\$)	245.000,00
TERRENO + CONSTRUÇÃO (R\$)	2.542.000,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	0,90
VALOR DE MERCADO(R\$)	2.287.800,00
VALOR MERCADO ARREDONDADO (R\$)	2.300.000,00

FC = 0,90 - CONSTRUÇÕES DE RELATIVA ADEQUACIDADE

VALOR DE MERCADO (R\$) 2.300.000,00





11. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Analisando as condições de procura e volume de ofertas existentes na região e ainda através de consultas a profissionais atuantes, pudemos estimar um fator redutor de **35%** sobre o valor de mercado de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

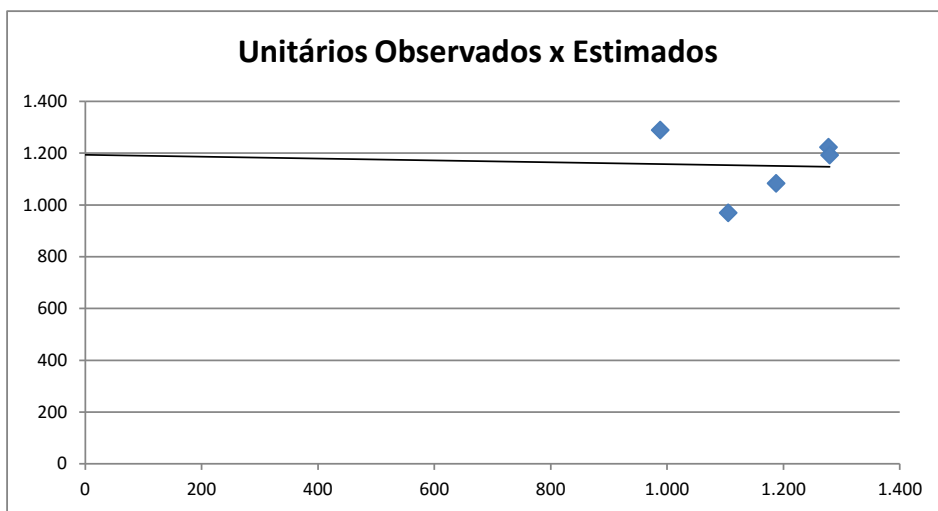
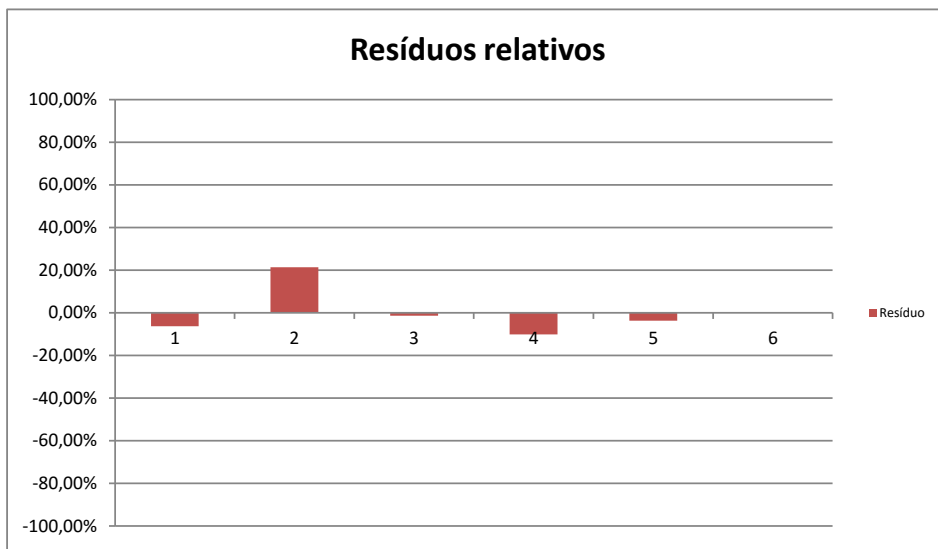
FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,65
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	1.495.000,00
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	1.500.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 1.500.000,00





12. GRÁFICOS





13. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau II: 0,50 a 2,00	2
Total:			8

Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens Obrigatórios</i>	2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4, com os demais no mínimo grau I no mínimo grau II	todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança:			19,00%
GRAU DE PRECISÃO :			III





Tabela 6 - Graus de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do custo direto	Utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Arbitrado	1
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando, idade, estado e vida útil.	2
Total:			5

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	7	5	3
<i>Itens Obrigatórios no grau correspondente</i>	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo grau II	todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			I





Tabela 10 - Graus de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo	1
2	Estimativa dos custos de reedição	Arbitrado	1
Total:			4

Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias			
Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	8	5	3
<i>Itens Obrigatórios no grau correspondente</i>	1 e 2, com 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo grau II	todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			I





27

TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso
o presente laudo composto por 26 folhas rubricadas
e esta última assinada e datada.

São Paulo, 22 de Agosto de 2.016



DLR Engenheiros Associados Ltda.
CREA 043.715.5
Darcio Pereira Daniel
CREA 44.861/D
Luiz Roberto S. Rocha
CREA 53.760/D





DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



MATRÍCULA 3022	FICHA 01 VERSO
-------------------	----------------------

virtude de sua quitação, feita pela devedora, em favor do -
credor. O esc.hab. [assinatura]. O Oficial [assinatura]

R.3- 14 de Novembro de 2006.

ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS
Título prenotado sob nº 78.925 aos 31/10/2006.
Dos ofícios nºs 091/2006 e 094/2006, expedidos em 26/10/2006 e
13/11/2006, respectivamente, pela Secretaria da Receita Federal, Agência
Mauá, verifica-se que foi procedido o arrolamento do imóvel objeto desta,
pertencente a PORCELANA SCHMIDT S/A, nos termos do §5º do artigo
64 da Lei 9.532/97.
A escrevente [assinatura] (Patrícia Pedrosa). O Oficial Substituto
[assinatura] (Wagner Zago).

Av.4- 31 de Janeiro de 2011.

PENHORA
Título prenotado sob nº 96.795 aos 12/01/2011.
Pelo mandado expedido aos 16/12/2010, pelo MM. Juízo de Direito do
Serviço Anexo Fiscal desta Comarca, extraído dos autos da Ação de
Execução Fiscal (ICMS), processo nº 348.01.1996.006150-9/000000-000,
ordem nº 10457/99, movida pela FAZENDA ESTADUAL em face de
PORCELANA SCHMIDT S.A., inscrita no CNPJ sob nº 85.459.691/0009-
04, com sede nesta cidade, na Avenida Capitão João, 1815, verifica-se que
a parte ideal correspondente a 1/3 (um terço) do imóvel objeto desta foi
penhorada, atribuindo-se à causa o valor de R\$316.400,53, tendo sido
nomeado depositário Walter Arno Schmidt, titular do RG nº 8.042.813-
SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 805.444.368-49.
O escrevente [assinatura] (Marco Antonio Ribeiro dos Santos). A escrevente
[assinatura] (Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria).

continua na ficha 02.

Pag.: 002/006
Certidão na última página

MATRÍCULA
3.022


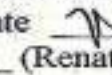
FICHA
2
VERSO

Av.7- 04 de Abril de 2012.

PENHORA

Título prenotado sob nº 102.710 aos 22/03/2012.

Pela certidão expedida aos 21/03/2012, pelo MM. Juízo de Direito do Serviço Anexo Fiscal desta Comarca, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 12434/99, movida pela FAZENDA ESTADUAL em face de PORCELANA SCHMIDT S/A, já qualificada, verifica-se que a parte ideal correspondente a 33,33% do imóvel objeto desta foi penhorada, para garantia da dívida no valor de R\$422.540,74, tendo sido nomeada depositária Porcelana Schmidt S/A.

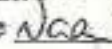
O escrevente  (Marco Antonio Ribeiro dos Santos). O Oficial  (Renato Machado Teixeira de Andrade).

Av.8- 22 de Abril de 2013.

PENHORA

Título prenotado sob nº 108.102 aos 03/04/2013.

Pelo Mandado expedido, aos 04/07/2012, pelo MM. Juízo de Direito da Primeira Vara Federal desta Comarca, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 00046769320114036140, movida por FAZENDA NACIONAL em face de PORCELANA SCHMIDT S/A, já qualificada, verifica-se que o imóvel objeto desta foi penhorado, atribuindo à causa o valor de R\$99.942,99, tendo sido nomeado como depositário Walter Arno Schmidt.

A escrevente  (Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria).

Av.9- 17 de Fevereiro de 2016.

INDISPONIBILIDADE

Título prenotado sob nº 123.122 aos 15/02/2016.

Em cumprimento ao protocolo nº 201602.1117.00108934-IA-090, da Central

(Continua na Ficha Nº 3)

OFICIAL DO REGISTRO
Renato Machado

Pag.: 004/006
Certidão na última página



REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS
CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS


OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MAUÁ - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ - SP

MATRÍCULA 3.022	FICHA 3
--------------------	------------

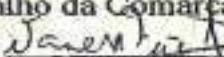
CNS 12.060-0
Mauá 17 de fevereiro de 2016

de indisponibilidade de Bens, datado de 12/02/2016, é feita a presente averbação para constar que foi decretada a indisponibilidade dos bens de PORCELANA SCHMIDT S/A, já qualificada, processo nº 00010292720135090011, da Décima Primeira Vara da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná.
O Oficial  (Renato Machado Teixeira de Andrade).

Av.10- 29 de Junho de 2016.

CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE

Título prenotado sob nº 125.198 aos 28/06/2016.

Em cumprimento ao protocolo nº 201606.2714.00153904-TA-310 (cancelamento de indisponibilidade), da Central de Indisponibilidade de Bens, datado de 27/06/2016, é feita a presente averbação para constar o cancelamento da indisponibilidade dos bens de PORCELANA SCHMIDT S/A, já qualificada, processo nº 00010292720135090011, da Décima Primeira Vara do Trabalho da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná.
A escrevente substituta  (Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria).

Av.11- 08 de Junho de 2018.

PENHORA

Título prenotado sob nº 136.053 aos 04/06/2018.

Pela certidão expedida aos 04/06/2018, pelo MM. Juízo de Direito da Primeira Vara da Fazenda Pública da Comarca de São José do Rio Preto, deste Estado, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0056718-02.2004.8.26.0576, movida pela SECRETARIA DA FAZENDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.377.222/0001-29, em face de PORCELANA SCHMIDT S/A, já qualificada, verifica-se que o imóvel objeto desta foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$269.978,55, tendo sido nomeada depositária Porcelana Schmidt S/A.

A escrevente substituta  (Vanessa Gleice Luzia Vieira Maria).

Pag.: 005/006
Certidão na última página.

IMÓVEIS DE MAUÁ - SP
n.º de Andar

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mauá - SP

12060-0 - AA 209267

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAUÁ

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação, com referência a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS E PESSOAIS REPERSECUTORIAS, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. CERTIFICA AINDA a existência de título(s) prenotado(s) relativo(s) a direitos contraditórios sobre o imóvel. CERTIFICA MAIS que os imóveis situados nesta Comarca possoram a pertencer a esta Circunscrição Imobiliária a partir de 30/12/1966, sendo que anteriormente pertenciam à Primeira Circunscrição Imobiliária da Comarca de Santo André. A presente certidão reflete a situação desta matrícula até a data de outorga: Mauá, 10 de setembro de 2018.

 Roberto Cardoso de Moraes Garcia - Escrevente

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 3022

Título contraditório prenotado: Prot. Nº 137488 em 03/09/2018.

Ao Oficial... R\$ 30,59
 Ao Estado... R\$ 8,52
 Ao IRRFP... R\$ 5,97
 Ao Reg. Civil R\$ 1,62
 Ao Trib. Just R\$ 2,11
 Ao ISS... R\$ 1,53
 Ao FEMF... R\$ 1,47
 Total... R\$ 52,11
 SELOS E CONTRIBUIÇÕES
 RECOLHIDOS POR VERBA

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:

Pedido: 132742



0000270092018

Pag.: 006/006



1

Laudo Técnico de Avaliação

Solicitante: Porcelanas Schimidt

Imóvel do Tipo: Gleba de terras

Endereço: Gleba de terras sem denominação e sem acesso, Distrito de São Luiz do Purunã
Balsa Nova - PR

Cliente: Porcelanas Schimidt

Data: Agosto / 2016



Nº do Laudo: 16.08.4054 - (101) - L.B.R.





1. Introdução

Por solicitação de Porcelana Schimidt, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de uma gleba de terras, situado a Gleba de terras sem denominação e sem acesso, Distrito de São Luiz do Purunã, no município de Campo Largo, no Estado do Paraná, de propriedade de quem de direito.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada. Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante poderá ser fornecido o valor de locação.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente laudo foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas **NBR 14653 - 1-2-3-4** e recomendações de associações de classe como **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.**

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Finalmente, declaramos que a **DLR - Engenheiros Associados Ltda** não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo portanto interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Estabeleceu também que os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos sendo que as informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.





3

2. Resultados

Os resultados do presente trabalho, indicaram os seguintes valores, cujos critérios e métodos adotados para obtenção do valor de mercado serão adiante apresentados:

VALOR DE MERCADO (R\$)	112.000,00
-------------------------------	-------------------

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	56.000,00
--------------------------------	------------------





3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

Para elaboração do presente laudo foi fornecida a matrícula nº 31.357 emitida pelo Cartório de registro de Imóveis de Campo Largo - PR.

3.2. Vistoria

Procedemos a vistoria ao imóvel no dia 17 de Agosto de 2016, quando observamos tratar-se de um terreno sem benfeitorias e coberto por vegetação nativa de médio porte.

3.3. Adequação

Na matrícula consta uma área de terreno de 72.600,00 m² que conforme pudemos observar no ato da vistoria esta coberta por vegetação nativa de médio a grande porte em toda sua superfície, portanto para cálculo de valores será ponderado esta área em 0,10 por tratar-se de área de preservação permanente (APP) onde não é possível subtração da vegetação e uso do solo.





4. Comentários

4.1 Local

Trata-se de uma gleba de terras sem denominação e sem acesso, localizada no Distrito de São Luiz do Purunã - Balsa Nova -PR

De acordo com o observado no ato da vistoria, o local onde encontra-se o imóvel compreende região rural com presença de sítios e chácaras de lazer e pousadas.

Trata-se de região montanhosa, mas com fácil acesso pela BR-277 e por isso foi ocupada por empresas de pequeno porte do segmento hoteleiro (pousadas e buffets).

O acesso ao ponto mais próximo do imóvel (trata-se de imóvel encravado) é feito por estrada de terra, partindo da BR-277.

A região é abastecida apenas por rede de energia elétrica. Existem obras de saneamento básico sendo executadas nas proximidades, mas ainda não estão concluídas.

4.2 Croqui do Local





6

4.3. Fotos do local



Área situada depois do cume do primeiro morro, e vai até a metade do segundo morro



Área situada atrás do primeiro morro, indo até a subida do morro subsequente





4.4. Fotos do entorno



Aspecto das construções no entorno



Aspecto das construções no entorno



Aspecto das construções no entorno



Aspecto das construções no entorno



Aspecto das construções no entorno



Aspecto das construções no entorno





Aspecto das construções no entorno



Aspecto das construções no entorno



Aspecto das construções no entorno



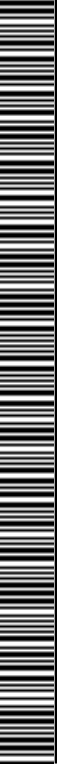
Aspecto das construções no entorno



Aspecto da estrada na chegada do local



Aspecto da estrada na chegada do local





4.5. Croqui das Imediações





10

5. Comentários Mercadológicos

5.1. Mercado Atual

De maneira genérica o mercado encontra-se retraído em reflexo do atual momento da economia brasileira.

Especificamente para o imóvel em questão, por tratar-se de terreno encravado e coberto por vegetação nativa, fatores que diminuem a demanda, o mercado encontra-se com baixa procura e com maior prazo de absorção.

5.2. Perspectivas Futuras

O mercado tende a manter-se inalterado de curto à médio prazo.

5.3. Liquidez

A liquidez está restrita ao fato do imóvel ser encravado e estar coberto por vegetação nativa.

5.4. Valores Resultantes

O valor resultante está dentro da média praticada para imóveis semelhantes na região.





11

6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra:	Encravado
Formato:	Regular
Topografia:	Plano
Área Total:	72.600,00 m ²
Zoneamento:	Rural
Ocupação:	Desocupado
Fechamento:	Sem fechamento
Croqui:	





6.2. Fotos do imóvel



Portal de entrada em São Luiz do Purunã



Placa indicativa de locais



Placa indicativa de locais



Placa indicativa de locais



Placa indicando investimento de infraestrutura



Local ao fundo onde ficam os 2 morros da área





Local ao fundo onde ficam os 2 morros da área



Local ao fundo onde ficam os 2 morros da área



Local ao fundo onde ficam os 2 morros da área



Local ao fundo onde ficam os 2 morros da área



Local ao fundo onde ficam os 2 morros da área



Detalhe da vista do morro, mais aproximado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J57K AJW6 6DCP3 UU5YY





Detalhe da vista do morro, mais aproximado



Detalhe da vista do morro, mais aproximado



Detalhe da vista do morro, mais aproximado



Detalhe da vista do morro, mais aproximado



Detalhe da vista do morro, mais aproximado



Detalhe da vista do local bem aproximado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J57K AJWJP6 6DCP3 UU5YY





Detalhe da vista do local bem aproximado



Detalhe da vista do local bem aproximado



Detalhe do local de chegada mais próximo à área



Detalhe do local de chegada mais próximo à área



Detalhe do local de chegada mais próximo à área



Detalhe da Estrada Sabina Risita





Detalhe da Estrada Sabina Risita



Detalhe da Estrada Sabina Risita



Detalhe da Estrada Sabina Risita



Detalhe da Estrada Sabina Risita





7. Metodologia

7.1. Metodologia utilizada

Método Comparativo Direto de dados de mercado

Para determinação do valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de dados de mercado. Tal método estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou vendidos recentemente.

A similaridade dos imóveis pesquisados é de fundamental importância para que tenhamos elementos que possam ser comparados de forma direta.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão.

O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado do imóvel.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada). Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado como o real valor de mercado.

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Dentro da região de influência na qual se insere o imóvel foi possível identificar uma amostragem em tamanho suficiente para se obter um valor médio confiável. Tal fato nos levou a aplicação do método comparativo, com maior precisão para o caso em questão.





7.2 Homogeneização de Valores

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advém de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

Após análise do caso, considerou-se fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.





8. Fichas de Pesquisa

Ficha de pesquisa nº 01			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Estrada das Camarinhas - bairro Barro Fino - Balsa Nova - PR.				
Fonte / Tel.: Sr. Lauro - sitiante 41 9116-2211				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		20.570,00	Declive de até 5%	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Área com vegetação nativa com 205.700,00 m² que será ponderada em 0,10 para cálculo de valores				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 550.000,00				
Valor residual: R\$ 550.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 26,74 /m² Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				

Ficha de pesquisa nº 02			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Estrada Anibal Khoury - Bugre - Balsa Nova - PR.				
Fonte / Tel.: Porto Seguro Imóveis 41 3285-8014				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		8.300,00	Active até 10%	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Área com vegetação nativa em 30.000,00 m² que será ponderada em 0,10 para cálculo de valores com área total 36.300,00 m².				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 265.000,00				
Valor residual: R\$ 265.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 31,93 /m² Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				





20

Ficha de pesquisa nº 03			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Estrada São Carlos - Quarteirão Tamanduá - Balsa Nova - PR				
Fonte / Tel.: Clarim Imóveis - sr. Pedro 41 3291-1800				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		12.000,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil: 100,00	Total: 100,00	Ponderada: 100,00		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:		
Idade Aparente:	Vida útil:	K:		
	-			
Valor da Construção:	x	x	x	
Características do imóvel:				
Terreno plano, com vegetação nativa em 10.000,00, situado em local de região plana e pequenas propriedades				
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:	R\$ 220.000,00			
Valor residual:	R\$ 220.000,00	Preço Locação:		
Unitário:	R\$ 18,33 /m²	Unitário:		
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado		

Ficha de pesquisa nº 04			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Estrada Sabino Risita - São Luiz do Purunã - Balsa Nova - PR				
Fonte / Tel.: Imobiliária Wilson Isfer - sr. Wilson 41 9186-6200 / 3025-1414				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		17.000,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:		
-	-			
Idade Aparente:	Vida útil:	K:		
	-			
Valor da Construção:	x	x	x	
Características do imóvel:				
Área com vegetação nativa em 50.000,00 m² que será ponderada em 0,10 para cálculo de valores com área total 62.000,00 m².				
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:	R\$ 450.000,00			
Valor residual:	R\$ 450.000,00	Preço Locação:		
Unitário:	R\$ 26,47 /m²	Unitário:		
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado		





21

Ficha de pesquisa nº 05		Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Estr. Profº. Churari, próximo à Estr. Anibal Khoury - Bugre - Balsa Nova - PR	
Fonte / Tel.:		Dirceus Inóveis 41 9988-9004 / 9122-2363	
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 12.400,00	Topografia: Plano
Áreas Construídas (m²):			
Util:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
-	-		
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
	-		
Valor da Construção:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área com vegetação nativa em 40.000,00 m² que será ponderada em 0,10 para cálculo de valores com área total 48.400,00 m².			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 310.000,00		
Valor residual:	R\$ 310.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 25,00 /m²	Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





8.1. Croqui das amostras





9. HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unit base (R\$/m²)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)		
				Local.	Área	x	x	x	x				
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	0,80	1,000	1,000	1,000	1,00			
1	26,74	0,90	24,06	1,000	1,139	1,00	1,000	1,000	1,000	1,00	27,41	27,41	
2	31,93	0,90	28,73	0,00	0,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29,71	29,71	
3	18,33	0,90	16,50	1,200	1,065	1,00	1,000	1,000	1,000	1,00	20,87	20,87	
4	26,47	0,90	23,82	3,30	1,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26,49	26,49	
5	25,00	0,90	22,50	1,000	1,112	1,00	1,000	1,000	1,000	1,00	24,05	24,05	
				1,000	1,069	1,00	1,000	1,000	1,000	1,00			
				0,00	1,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Média seca	25,69										Médias	25,71	25,71

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	25,71
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	33,42
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	18,00

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	25,71
Desvio Padrão	3,38
Coefficiente de Variação	0,1314
t de Student	1,53
Máximo (R\$/m²)	28,29
Mínimo (R\$/m²)	23,12
Intervalo de Confiabilidade	20,11%

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
ÁREA (m²)	7.260,00
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	25,71
FATOR ENCRAVAMENTO	0,60
VALOR DE MERCADO (R\$)	111.982,12
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	112.000,00

VALOR DE MERCADO (R\$) 112.000,00





10. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Analisando as condições de procura e volume de ofertas existentes na região e ainda através de consultas a profissionais atuantes, pudemos estimar um fator redutor de **50%** sobre o valor de mercado de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

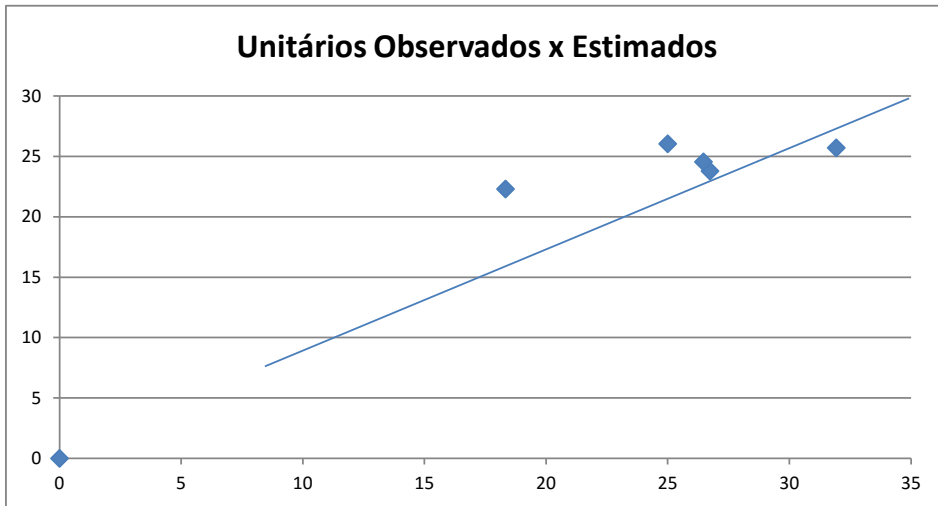
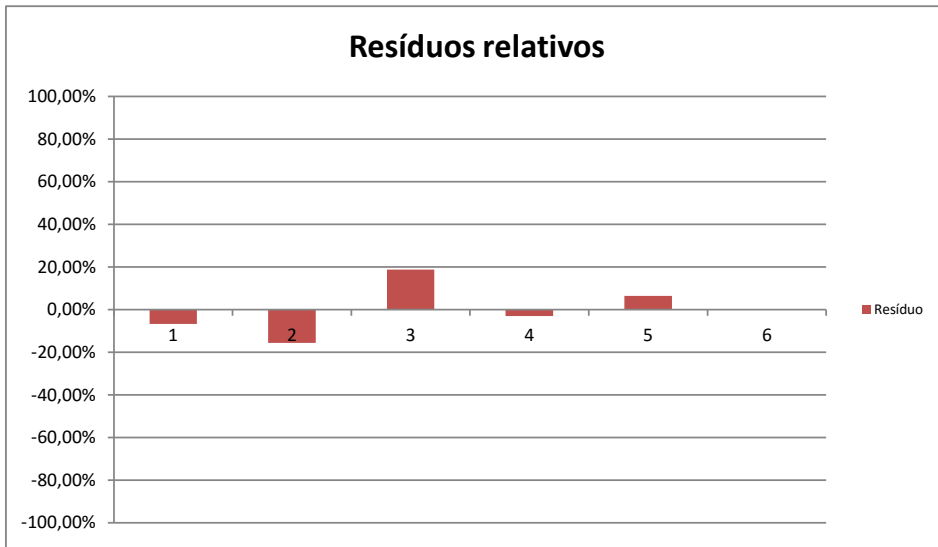
FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,50
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	56.000,00
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	56.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 56.000,00





11. GRÁFICOS



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J57K AJWJP6 6DCP3 UU5YY



12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau III: 0,80 a 1,25	3
Total:			7

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens Obrigatórios</i>	2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4, com os demais no mínimo grau I	todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança:			20,11%
GRAU DE PRECISÃO :			III





27

TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso
o presente laudo composto por 26 folhas rubricadas
e esta última assinada e datada.

São Paulo, 23 de Agosto de 2016



DLR Engenheiros Associados Ltda.
CREA 043.715.5
Dárcio Pereira Daniel
CREA 44.861/D
Luiz Roberto S. Rocha
CREA 53.760/D





DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR MATRÍCULA N° 31.357



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 REGISTRO DE IMÓVEIS
 TERMO DE REGISTRO DE MATRÍCULA
 Livro do Registro Geral - Livro 3-X
 Oficial: MARIA ELISABETE POLI ALBUQUERQUE

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 MARIA ELISABETE POLI ALBUQUERQUE - OFICIAL



Matrícula Nº. =31.357=
 Data 24 / SETEMBRO / 2003.
IMÓVEL: Um terreno rural, com a área de (03) três alqueires, ou sejam 72.600,00M² (setenta e dois mil e seiscentos metros quadrados) aproximadamente, coberto de mata em pé próprio para lenha, sem benfeitorias, que é parte ideal INTEGRANTE de porção maior de Dulcília da Luz Pacheco, numa gleba de terras em comum com outros co-proprietários condôminos, todos herdeiros e sucessores de Antonio Pedro da Luz, com situação no Distrito de São Luiz do Purunã do Município de Balsa Nova d'Comarca de Campo Largo, Estado do Paraná -
PROPRIETÁRIA "PORCELANA SCHMIDT S/A", firma industrial, inscrita no CRRMF nº 85.459.691/0001, com sede no Município e Comarca de Pomerode-SUL -
REGISTRO ANTERIOR nº 27.763 (25.07.03) item 13 fls 260 do Livro 3-X, e respectivas averbações deste Ofício -
RESSALVA A presente matrícula é aberta PROVISORIAMENTE de acordo com o item 16.2.13 do Código de Normas, proveniente n 4901 da Egreja Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná -

Maria Elisabete Poli Albuquerque
 OFICIAL

R-1-31.357 Em 09/10/03 Protocolo n.62.115 - 24.09.03 **PENHORA I** Nos termos do Ofício n 1381/2003, datado de C.Largo, 25 de agosto de 2003, extraído dos Autos de Executiva Fiscal n 5899 a qual fica arq sob n 18.418 n/Ofício, em que é REQUERENTE "FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ", e REQUERIDA "PORCELANA SCHMIDT S/A", FOI EFETUADA a **PENHORA** do **IMÓVEL** supra matriculado, para cobrança da quantia não especificada no requerimento apresentando CUSTAS NULI - Campo Largo, 09 de outubro de 2003 - Em *Maria Elisabete Poli Albuquerque* Oficial do Registro, subscrevo e dou fé -
 LRB

R-2-31.357 Em 07/01/05 Protocolo n.66.011 - 09/12/04 **PENHORA II** Nos termos do Ofício n 2048/04, expedido aos 02 de dezembro de 2004, p/ Cartório da Vara Cível d'Comarca, oriundo dos Autos de Executiva Fiscal n 08/95, subscrevo p/ MM Juíza de Direito Drª Ângela Maria Machado Costa a qual fica arq sob n 29.971 n/Ofício, em que é REQUERENTE "FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ", e REQUERIDO "PORCELANA SCHMIDT S/A", FOI EFETUADA a **PENHORA** do **IMÓVEL** supra matriculado, para cobrança da dívida não especificada no auto - CUSTAS NULI - Campo Largo, 07 de janeiro de 2005 - Em *Maria Elisabete Poli Albuquerque* Oficial do Registro, subscrevo e dou fé -
 LRB

R-3-31.357 Em 17/03/05 Protocolo n.66.668 - 18/02/05 **PENHORA III** Nos termos do Ofício n 006-2005-Jó, expedido aos 05 de janeiro de 2005, p/ Cartório da Vara Cível d'Comarca, extraído dos Autos de Executiva Fiscal n 58/84, subscrevo p/ Drª Ângela Maria Machado Costa MM Juíza Substituta, a qual fica arquivado sob n 20.199 n/Ofício, em que é requerente "FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ", e, requerido "PORCELANA SCHMIDT S/A", já qualificada; FOI EFETUADA a **PENHORA** do **IMÓVEL** supra matriculado; para cobrança da quantia não especificada nos Autos CUSTAS NULI - Campo Largo, 17 de março de 2005 - Em *Maria Elisabete Poli Albuquerque* Oficial do Registro, subscrevo e dou fé -
 LFG

R-4-31.357 Em 17/03/05 Protocolo n.66.832 - 08/03/05 **PENHORA IV** Nos termos do Ofício n 327/2005-Jó, expedido aos 23 de fevereiro de 2005, p/ Cartório da Vara Cível d'Comarca, extraído dos Autos de Executiva Fiscal n 09/95, subscrevo p/ Drª Ângela Maria Machado Costa -

= 31.357/1 =

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J52V HVYEK ZXG9C D287K

MM Juiz Substituto, o qual fica arquivado sob n. 20.200 n.º/Ofício, em que é requerente "FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ", e, requerido "PORCELANA SCHMIDT S/A", já qualificada; FUI IMPETUADA a **PENHORA** do **IMÓVEL** retro matriculado, para cobrança da **Alíquota** ora estipulada nos Autos - CUSTAS NIHIL. - Campo Largo, 17 de março de 2005 - Eu *[Assinatura]* Oficial do Registro, subscrevo e dou fé. -----

LFG

AV-5-31.357 Em 28/05/2008 Protocolo n. 80.543 - 02/05/2008. **ARROLAMENTO DE BENS.** De acordo com o Ofício n.119/08/DRF/CTA/Secr/Equip, datado de 24 de abril de 2008, expedido pela Delegacia da Receita Federal, em Curitiba-Pr, assinado p/Dr.Vergilio Conceita Delegado da Receita Federal em Curitiba-Pr, o qual fica arq. sob n. 25.421 n.º/Ofício, procede-se a esta averbação para constar que o **IMÓVEL** objeto d/matricula, está **ARROLADO** à favor da requerente **DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL**, nos termos do inciso 5º do art 64 da Lei 9.532/97, a ocorrência de Alienação ou transferência do bem, deverá ser comunicada a Delegacia da Receita Federal no prazo de 48 horas - CUSTAS NIHIL. - Campo Largo, 28 de maio de 2008. - Eu *[Assinatura]* Maria Elisabete Poli Kuzowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé (LRB).-----

AV-6-31.357 Em 18/11/2011 Protocolo n. 104.277 - 26/10/2011. **CANCELAMENTO/PENHORA.** De acordo com o Ofício n.84/2011, expedido aos 20 de outubro de 2011, p/Juiz de Direito da Secretaria do Cível do Foro Regional de Campo Largo, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-Pr, o qual fica arquivado sob n. 30.853 n.º/Ofício; Procede-se a esta averbação para constar que de acordo com a determinação judicial fica totalmente cancelado a **PENHORA** objeto do R-4 d/matricula, do que dou fé. - CUSTAS R\$ 88,83 - 630VRC. - Campo Largo, 18 de novembro de 2011 - Eu *[Assinatura]* Paulo Henrique Kuzowski, Oficial Designado (c/c Portaria n. 23/2011), subscrevo e dou fé. - (LRB) -

AV-7-31.357 Em 12/01/2012 Protocolo n. 105.516 - 16/12/2011. **CANCELAMENTO/PENHORA.** De acordo com o Ofício n.89/2011, expedido aos 05 de dezembro de 2011, p/Juiz de Direito da Secretaria do Cível do Foro Regional de Campo Largo, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-Pr, o qual fica arquivado sob n.31.064 n.º/Ofício, Procede-se a esta averbação para constar que de acordo com a determinação judicial fica totalmente cancelado a **PENHORA** objeto do R-1 d/matricula, do que dou fé. - CUSTAS R\$ 88,83 - 630VRC. - Campo Largo, 12 de Janeiro de 2012 - Eu *[Assinatura]* Maria Elisabete Poli Kuzowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé. - (LRB).-----

AV-8-31.357 Em 12/01/2012 Protocolo n. 105.520 - 16/12/2011. **CANCELAMENTO/PENHORA.** De acordo com o Ofício n.96/2011, expedido aos 16 de dezembro de 2011, p/Juiz de Direito da Secretaria do Cível do Foro Regional de Campo Largo, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-Pr, o qual fica arquivado sob n.31.065 n.º/Ofício, Procede-se a esta averbação para constar que de acordo com a determinação judicial fica totalmente cancelado a **PENHORA** objeto do R-2 d/matricula, do que dou fé. - CUSTAS R\$ 88,83 - 630VRC. - Campo Largo, 12 de Janeiro de 2012 - Eu *[Assinatura]* Maria Elisabete Poli Kuzowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé. - (LRB) -

AV-9-31.357 Em 13/01/2012 Protocolo n. 105.521 - 16/12/2011. **CANCELAMENTO/PENHORA.** De acordo com o Ofício n. 91/2011, expedido aos 06 de dezembro de 2011, p/Juiz de Direito da Secretaria do Cível do Foro Regional de Campo Largo, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-Pr, o qual fica arquivado sob n. 31.073 n.º/Ofício; Procede-se a esta averbação para constar que ficou totalmente cancelado a **PENHORA** objeto do R-3 d/matricula, do que dou fé. - CUSTAS R\$ 88,83 - 630VRC. - Campo Largo, 13 de janeiro de 2012. - Eu *[Assinatura]* Maria Elisabete Poli Kuzowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé. - (LRB).-----



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ
 Rua Rui Barbosa, 3188 - 5ª Loja - Fone: 3032-3800 e 3032-2675
 OFICIAL: MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Maria Elisabete Poli Kurowski
 MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI - OFICIAL



"FLS.2"

Matricula Nº = 31.357 = CONTINUAÇÃO
 Data 24 de setembro de 2003.

AV-10-31.357 Em 17/02/2016. Protocolo n. 135.664 - 15/02/2016. **INDISPONIBILIDADE DE BENS.** De acordo com o Protocolo de Indisponibilidade de bens n.201602.1117.00108934-IA-090, número do processo 000102927220135090011, expedido aos 12/02/2016, p/11ª Vara do Trabalho de Curitiba-Pr, em que é executado **PORCELANA SCHMIDT S.A.**, procede-se a esta averbação para constar a indisponibilidade de bens no que se refere ao **LOTE DE TERRENO** de propriedade da executada **CUSTAS NIHIL**-Campo Largo, 17 de fevereiro de 2016.-Eu *Maria Elisabete Poli Kurowski* Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé -(LRB).

AV-11-31.357. Em 29/06/2016. Protocolo n. 138.564 - 28/06/2016. **CANCELAMENTO/INDISPONIBILIDADE DE BENS.** De acordo com o Protocolo de cancelamento de Indisponibilidade de bens n.201606-2714.00153904-TA-310, expedido aos 27.06.2016 p/Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região procede-se a esta averbação para constar o cancelamento da indisponibilidade de bens objeto da AV-10 d/matricula - CUSTAS NIHIL - Campo Largo, 29 de Junho de 2016.-Eu *Maria Elisabete Poli Kurowski* Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(JGC).

REGISTRO DE IMÓVEIS
 CAMPO LARGO - PR
 MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI
 Agente Interna
 ELIENE DE SOUZA RIBEIRO
 LUIZ DE FÁTIMA RODRIGUES BERTON
 Escrivães Juramentadas

Matricula Nº = 31.357 / 2 =

SEGUIE NO VERSO

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J52V HVYEK ZXG9C D287K

Continuação da Certidão de inteiro teor Matrícula nº 31.357.

CERTIFICO que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no Registro de Imóveis de Campo Largo conforme dispõe art. 16 da Lei 6.015/73

Consulte este selo em <http://www.funarpem.com.br>



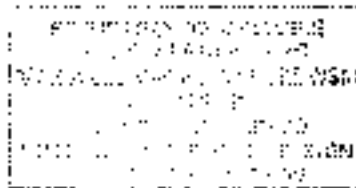
Emolumentos.

01 Certidão de inteiro teor	R\$ 12,93 - 67,00 VRC
01 Busca (10 anos).....	R\$ 0,58 - 3,00 VRC
10 Registro excedente.....	R\$ 3,80 - 20,00 VRC
01 Selo FUNARPEM (Certidão)	R\$ 4,87
ISS	R\$ 0,62
Total: R\$ 22,50	

VALIDADE 30 DIAS

**O referido é verdade e dou fé.
Campo Largo, 04 de Setembro de 2018**

**MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI
AGENTE INTERINA**



Jud: APMC

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P452V HVYEK ZXG9C D287K





1

Laudo Técnico de Avaliação

Solicitante: PORCELANA SCHIMIDT

Imóvel do Tipo: Glebas de Terras

Endereço: Rodovia Guilherme Jensem - SC 108, Lote 06, Bairro Itoupava, Blumenau - SC

Cliente: PORCELANA SCHIMIDT

Data: Agosto / 2016



Nº do Laudo: 16.08.4055 (277) - J.A.M





1. Introdução

Por solicitação da PORCELANA SCHIMIDT, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de duas glebas de terras contiguas, situadas a Rodovia Guilherme Jensem - SC 108, Lote 06, Bairro Itoupava, no município de Blumenau no Estado de Santa Catarina de propriedade de quem de direito.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada. Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante poderá ser fornecido o valor de locação.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente laudo foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas **NBR 14653 - 1-2-3-4** e recomendações de associações de classe como **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.**

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Finalmente, declaramos que a **DLR - Engenheiros Associados Ltda** não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo portanto interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Estabeleceu também que os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos sendo que as informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.





3

2. Resultados

Os resultados do presente trabalho, indicaram os seguintes valores, cujos critérios e métodos adotados para obtenção do valor de mercado serão adiante apresentados:

VALOR DE MERCADO (R\$)	570.000,00
-------------------------------	-------------------

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	290.000,00
--------------------------------	-------------------





3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

A documentação fornecida para elaboração do presente laudo avaliatório compreende: as Matrículas nºs 37.118 e 37781, registrada no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau - SC.

3.2. Vistoria

Procedemos a vistoria no imóvel dia 19 de agosto de 2016, em companhia do Sr. Ildo Krueger, fone-(47) 3395-6050 / 3395-6055, funcionário da Porcelana Schimidt, quando verificamos que se trata de duas glebas de terras, totalmente em mata nativa, localizadas Rodovia Guilherme Jensem - SC 108, Lote 06, Bairro Itoupava, Blumenau - SC

3.3. Adequação

Para cálculo do valor do imóvel, serão utilizadas as áreas:

- Área de terreno = 130.560,00 m² (conforme matrícula 37.118)
- Área de terreno = 120.000,00 m² (conforme matricula 37.781)





4. Comentários

4.1 Local

O bairro Itoupava, se situa na região Norte do município, na margem esquerda do rio Itajaí-Açú. Foi criado em 28 de abril de 1956, pela Lei nº 717 na administração de Frederico Guilherme Busch Júnior. No mapa da Colônia Blumenau, de 1864, constava uma parte da rua 2 de Setembro, que partia da balsa (próximo à atual ponte Irineu Bornhausen) e seguia em direção ao Badenfurt e Itoupava Central. Posteriormente, outro caminho, margeando o rio, ligava à Ponta Aguda.

A denominação oficial da rua 2 de Setembro se deu com a Lei nº 370, de 28 de agosto de 1952. A primeira pavimentação aconteceu durante a gestão do prefeito Carlos Curt Zadrozny (1966 - 1970).

Com a criação do Sistema Anel Viário Norte, pelo prefeito Félix C. Theiss (1973-1977), grande parte da rua foi alargada e calçada, sendo posteriormente asfaltada numa largura de 14 metros. O Anel Viário Norte estabeleceu uma ligação direta entre a BR-470 e a rodovia Jorge Lacerda. A partir desse momento, o bairro teve intenso desenvolvimento.

As ruas 25 de agosto, 25 de julho e 1º de janeiro receberam a denominação oficial em 28 de agosto de 1952.

O Serviço Autônomo de Terminais Rodoviários (Seterb) foi criado em 30 de março de 1979, passando a funcionar, posteriormente, junto à Estação Rodoviária.

Os imóveis avaliando estão em Mata nativa, onde sofrem severas restrições perante os órgãos ambientais como a Fatma Fundação do Meio Ambiente.

4.2 Croqui do Local





4.3. Fotos do local



Aspecto da Rodovia Guilherme Jensem - SC 108, com Imóvel de ambos os lados



Aspecto da Rodovia Guilherme Jensem - SC 108, com Imóvel de ambos os lados





4.4. Fotos do entorno



Aspecto da Região



Aspecto da Região



Aspecto da Rodovia Mario Andraza

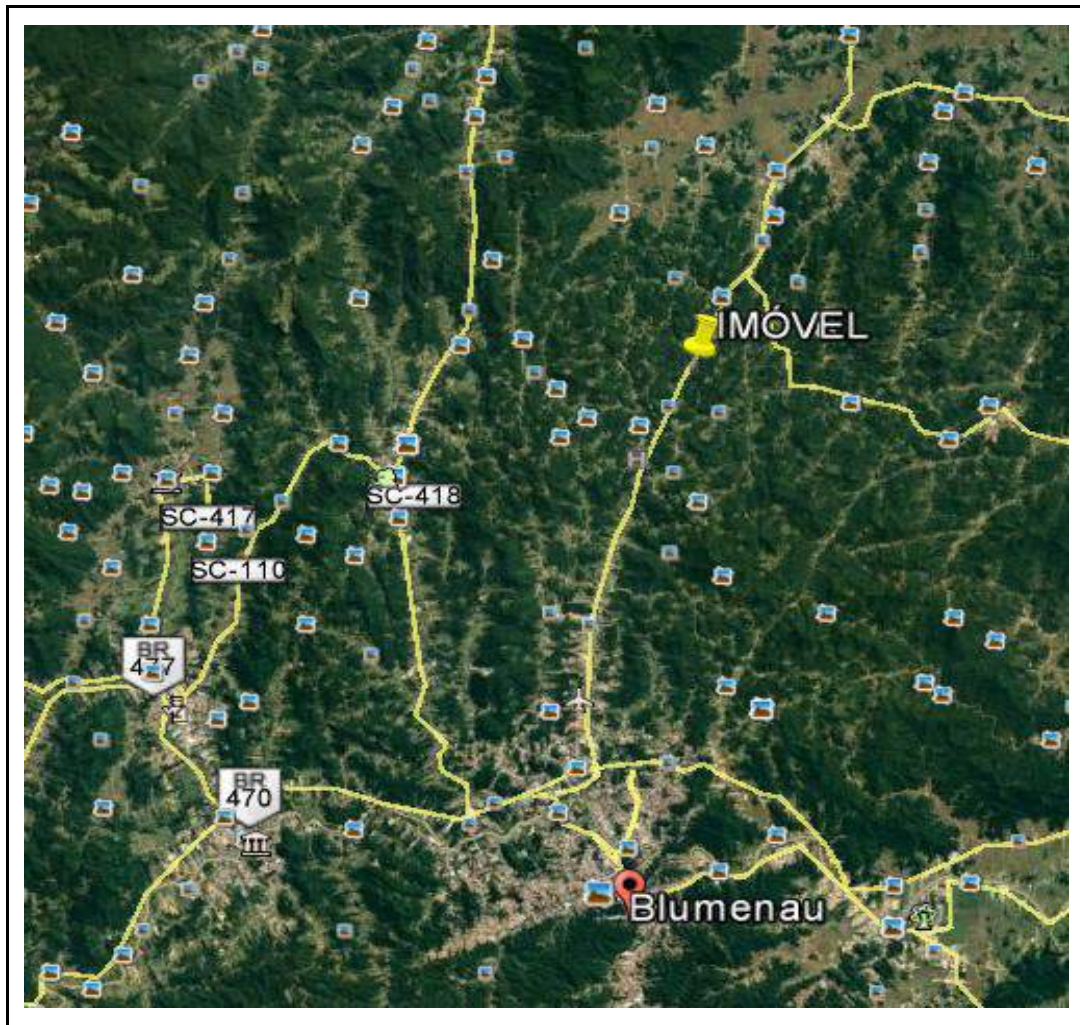


Aspecto da Região





4.5. Croqui das Imediações





5. Comentários Mercadológicos

5.1. Mercado Atual

O local em estudo apresenta como principal atividade sítios.

Instalado sobre um relevo extremamente ondulado, coberto por exuberante floresta atlântica e berço de inúmeros mananciais, o local sofre severas restrições ambientais, portanto de baixa liquidez.

5.2. Perspectivas Futuras

A tendência dos preços é de se manterem estáveis.

5.3. Liquidez

A liquidez pode ser considerada baixa.

5.4. Valores Resultantes

Os valores resultantes traduzem a condição física do imóvel (ocupado por vegetação).





10

6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra: Meio de Quadra

Formato: Regular

Topografia: Montanhosa

Dimensões:

Área de terreno: 130.560,00m² - Matrícula 37.118

Área de terreno: 120.000,00m² - Matrícula 37.781

Zoneamento: Área desenvolvimento consolidação

Ocupação: Rural

Fechamento:

Croqui:



Comentários Gerais:

Considerações importantes: Considerando os questionamentos específicos quanto ao uso e aos reais e possíveis aspectos e impactos ambientais e a regularidade ambiental do imóvel, conforme inspeção visual, verificamos não haver indícios/suspeita de contaminação, embargos e ou irregularidades ambientais.





6.3. Fotos do imóvel



Aspecto da Rodovia Guilherme Jensem-SC 108 com imóvel de ambos os lados



Aspecto da Rodovia Guilherme Jensem-SC 108 com imóvel de ambos os lados



Aspecto frontal do Imóvel



Aspecto frontal do Imóvel



Aspecto do Imóvel



Aspecto do Imóvel





Aspecto da Rua Oskar Jurk divisa do Imóvel



Aspecto do Imóvel



Aspecto do Imóvel



Aspecto do Imóvel



Aspecto do Imóvel



Aspecto do Imóvel





7. Metodologia

7.1. Metodologia utilizada

Método Comparativo Direto de dados de mercado

Para determinação do valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de dados de mercado. Tal método estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou vendidos recentemente.

A similaridade dos imóveis pesquisados é de fundamental importância para que tenhamos elementos que possam ser comparados de forma direta.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão.

O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado do imóvel.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada). Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado como o real valor de mercado.

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Dentro da região de influência na qual se insere o imóvel foi possível identificar uma amostragem em tamanho suficiente para se obter um valor médio confiável. Tal fato nos levou a aplicação do método comparativo, com maior precisão para o caso em questão.





7.2 Homogeneização de Valores

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advêm de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

Após análise do caso, considerou-se fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.





15

8. Fichas de Pesquisa

Ficha de pesquisa nº 01			Data:	Agosto / 2016
Endereço:		Bairro Vila Itoupava		
Fonte / Tel.:		Pillar Imóveis - Sra. Debora 47 3041-4474		
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias		
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 62.179,31	Topografia: Acive de 10 a 20%	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Estado de Conservação:		Ponderada:
Padrão Construtivo: Médio	Entre regular e reparos simples		Vagas:	
Idade Aparente:	Vida útil: -		K:	
Valor da Construção:				
Características do imóvel:				
Terreno Livre				
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:	R\$ 150.000,00			
Valor residual:	R\$ 150.000,00	Preço Locação:		
Unitário:	R\$ 2,41 /m²	Unitário:		
Condições:				
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado		

Ficha de pesquisa nº 02			Data:	Julho/2016
Endereço:		Rua Erich Meyer - Proximo ao Motódromo Tatutiba		
Fonte / Tel.:		Morgana Rodrigues Imóveis - Sr. Rubnes 47 3323-0147		
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias		
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 154.000,00	Topografia: Acive de 10 a 20%	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Estado de Conservação:		Ponderada:
Padrão Construtivo: Médio	Reparos simples		Vagas:	
Idade Aparente:	Vida útil: -		K:	
Valor da Construção:				
Características do imóvel:				
Terreno com Mata				
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:	R\$ 400.000,00			
Valor residual:	R\$ 400.000,00	Preço Locação:		
Unitário:	R\$ 2,60 /m²	Unitário:		
Condições:				
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado		





16

Ficha de pesquisa nº 03			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Bairro Vila Itoupava, proximo ao pesqueiro Treze Lagoas.				
Fonte / Tel.: Perci 47 3334-3868				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		150.000,00	Acive de 10 a 20%	
Áreas Construídas (m²):				
Util:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
Valor da Construção:				
Características do imóvel:				
Terreno livre				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 310.000,00				
Valor residual: R\$ 310.000,00				
Unitário: R\$ 2,07 /m²		Preço Locação:		
Unitário:				
Condições:				
<input checked="" type="checkbox"/> A vista <input type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				

Ficha de pesquisa nº 04			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Rua Erwin Manzke				
Fonte / Tel.: Tropical Imóveis - Sr. Diego				
Tipo do Imóvel: Casa				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		149.909,39	Acive de 10 a 20%	
Áreas Construídas (m²):				
Util: 80,00	Total: 80,00	Ponderada: 80,00		
Padrão Construtivo: Médio Baixo	Estado de Conservação: Entre reparos simples e importantes		Vagas:	
Idade Aparente: 30 ano(s)	Vida útil: 60 anos		K: 0,418	
Valor da Construção: 80,00 x 0,42 x 1,00 x 800,00 R\$ 26.752,00				
Características do imóvel:				
Terreno Livre				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 400.000,00				
Valor residual: R\$ 373.248,00				
Unitário: R\$ 2,49 /m²		Preço Locação:		
Unitário:				
Condições:				
<input checked="" type="checkbox"/> A vista <input type="checkbox"/> A combinar <input checked="" type="checkbox"/> Negócio efetuado				





17

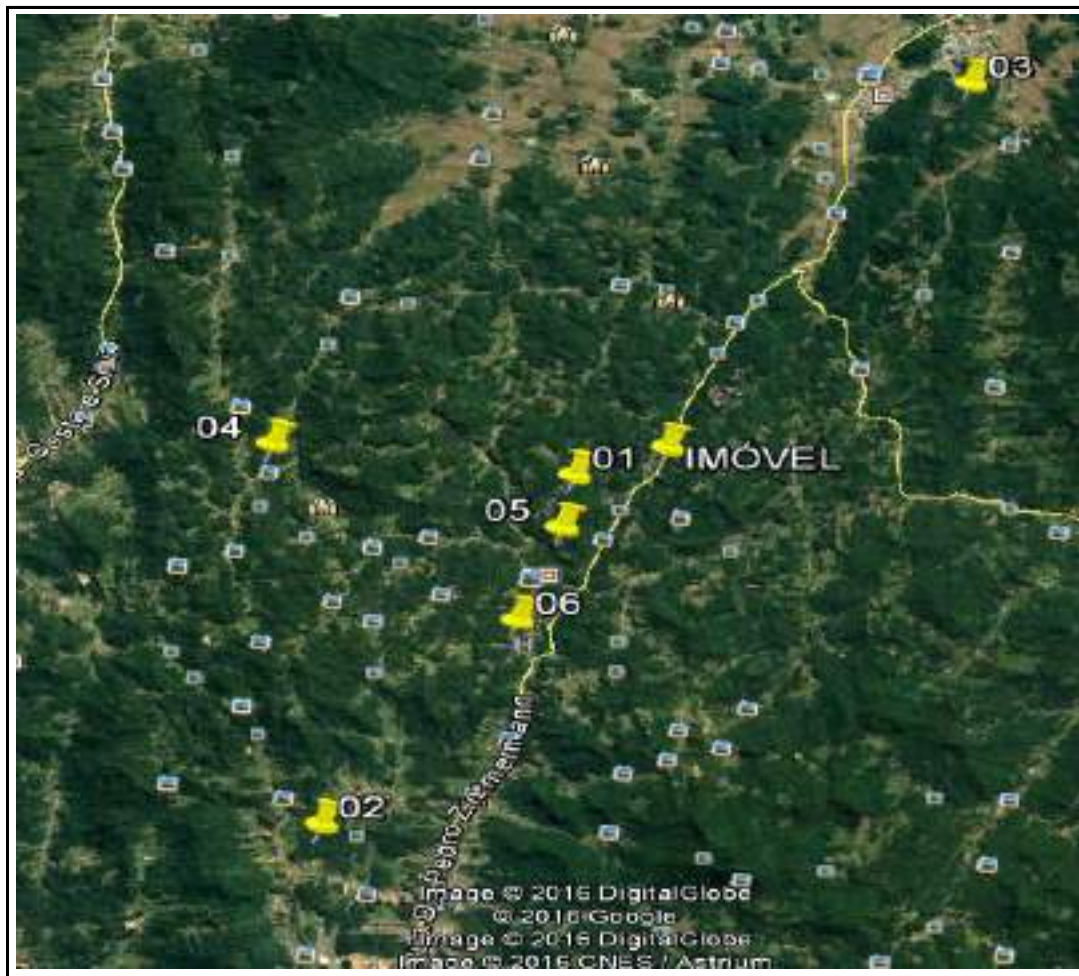
Ficha de pesquisa nº 05				Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Rua Ewaldo Bauer, 950.			
Fonte / Tel.:		Schork Imóveis 47 3378-6517			
Tipo do Imóvel:		Casa			
Terreno:					
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:		
		160.000,00	Acive de 10 a 20%		
Áreas Construídas (m²):					
Útil:	100,00	Total:	100,00	Ponderada:	100,00
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:			Vagas:	
Médio Baixo	Entre reparos simples e importantes				
Idade Aparente:	Vida útil:		K:		
30 ano(s)	60 anos		0,418		
Valor da Construção:	100,00	x	0,42	x	1,00 x 800,00 R\$ 33.440,00
Características do imóvel:					
Terreno livre					
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda		<input type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:	R\$ 570.000,00				
Valor residual:	R\$ 536.560,00		Preço Locação:		
Unitário:	R\$ 3,35 /m²		Unitário:		
Condições:					
<input checked="" type="checkbox"/> A vista		<input type="checkbox"/> A combinar		<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 06				Data: Junho/2016	
Endereço:		Rua Carlos Kwege,			
Fonte / Tel.:		Morgana Rodrigues Imóveis - Sr. Rubnes 47 3323-0147			
Tipo do Imóvel:		Casa			
Terreno:					
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:		
		151.600,00	Acive de 10 a 20%		
Áreas Construídas (m²):					
Útil:	220,00	Total:	220,00	Ponderada:	220,00
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:			Vagas:	
Médio Baixo	Entre regular e reparos simples				
Idade Aparente:	Vida útil:		K:		
15 ano(s)	60 anos		0,776		
Valor da Construção:	220,00	x	0,78	x	1,00 x 800,00 R\$ 136.576,00
Características do imóvel:					
Terreno Livre					
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda		<input type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:	R\$ 600.000,00				
Valor residual:	R\$ 463.424,00		Preço Locação:		
Unitário:	R\$ 3,06 /m²		Unitário:		
Condições:					
<input checked="" type="checkbox"/> A vista		<input type="checkbox"/> A combinar		<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





8.1. Croqui das amostras





9. HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unit base (R\$/m²)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
				Local.	Área	Topogr.	x	x	X			
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	0,90	1,000	1,000	1,00			
				1,10	0,840	1,00	1,000	1,000	1,00			
1	2,41	0,80	1,93	0,19	-0,31	0,00	0,00	0,00	0,00	1,81	1,81	
				1,10	0,941	1,00	1,000	1,000	1,00			
2	2,60	0,80	2,08	0,21	-0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	2,16	2,16	
				1,10	0,938	1,00	1,000	1,000	1,00			
3	2,07	0,80	1,65	0,17	-0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	1,72	1,72	
				1,10	0,938	1,00	1,000	1,000	1,00			
4	2,49	1,00	2,49	0,25	-0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	2,58	2,58	
				1,10	0,945	1,00	1,000	1,000	1,00			
5	3,35	0,80	2,68	0,27	-0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	2,80	2,80	
				1,10	0,939	1,00	1,000	1,000	1,00			
6	3,06	0,80	2,45	0,24	-0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	2,54	2,54	
Média seca	2,66									Médias	2,27	2,27

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2,27
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	2,95
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1,59

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2,27
Desvio Padrão	0,44
Coefficiente de Variação	0,1953
t de Student	1,48
Máximo (R\$/m²)	2,56
Mínimo (R\$/m²)	1,98
Intervalo de Confiabilidade	25,85%

FORMAÇÃO DE VALOR DO TERRENO	
ÁREA (m²)	250.560,00
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	2,27
APROVEITAMENTO	1,00
VALOR DO TERRENO (R\$)	568.864,43
VALOR TERRENO ARREDONDADO (R\$)	570.000,00

Valor do terreno R\$ 570.000,00





10. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Analisando as condições de procura e volume de ofertas existentes na região e ainda através de consultas a profissionais atuantes, pudemos estimar um fator redutor de **50%** sobre o valor de mercado de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,50
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	285.000,00
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	290.000,00

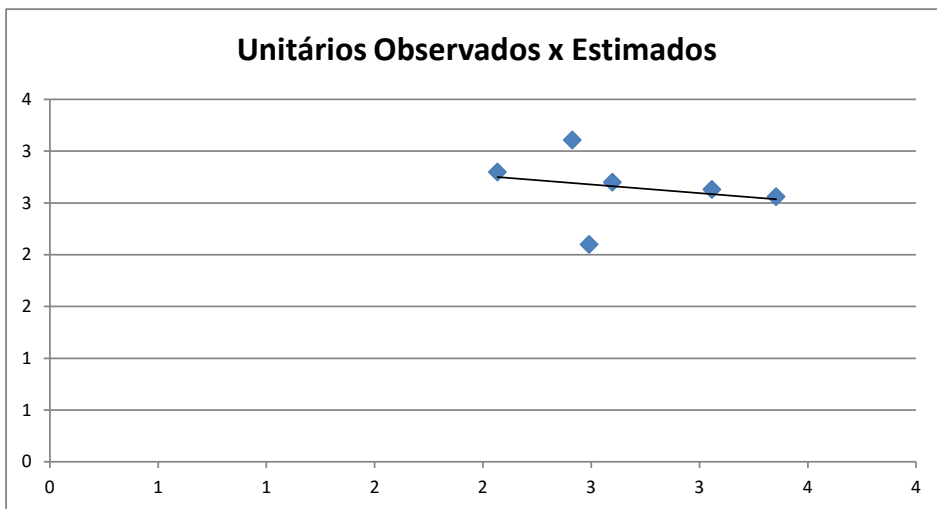
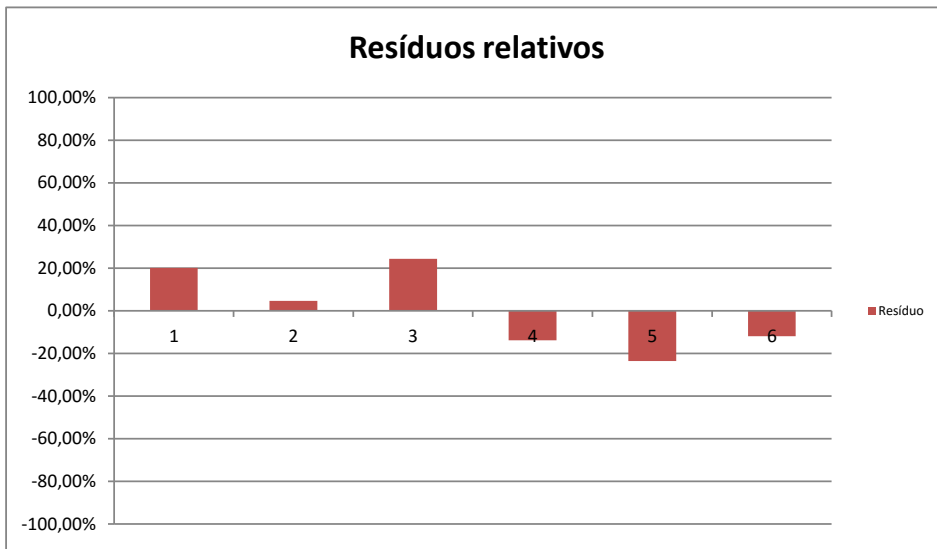
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 290.000,00





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5PH P9VLH E2ZGZ X4HVB

11. GRÁFICOS





12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau II: 0,50 a 2,00	2
Total:			8

Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens Obrigatórios</i>	2 e 4, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4, com os demais no mínimo grau I no mínimo grau II	todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			II

Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança:			25,85%
GRAU DE PRECISÃO :			III





23

TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso
o presente laudo composto por 22 folhas rubricadas
e esta última assinada e datada.

São Paulo, 23 de Agosto de 2016.



DLR Engenheiros Associados Ltda.
CREA 043.715.5
Darcio Pereira Daniel
CREA 44.861/D
Luiz Roberto S. Rocha
CREA 53.760/D





DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



Documento Assinado Digitalmente por LARISSA LUIZA ZULIAN 07544605922 - CPF: 07544605922



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Registrador: GITO BAHR
 Registradora Substituto: KATIA LANA LADEWIG BAHR
 Rua 14 de Novembro, 522 - Casa Point 525 CEP: 84.012-012 - Blumenau/SC
 Telefone: (47) 3326-8219/(47) 3326-7534
 E-mail: registro@registro.tjsc.br (para dúvidas redações e pedidos)
www.registro.tjsc.br

CERTIDÃO DE TRANSCRIÇÃO

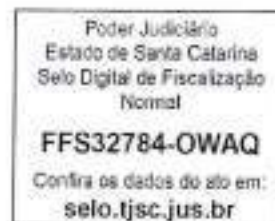
CERTIFICO que revendo neste Serviço de Registro, no Livro nº 3-AD, à fls. 5, sob nº 37.781, datado de 3 de julho de 1956, encontrei registrado em nome de PORCELANA SCHMIDT S.A., sediada no Distrito de Rio do Têsto, adquirido de Engelbert Krutzsch, e sua mulher Da. Helga Krutzsch, brasileiros, lavradores, residentes e domiciliados no Distrito de Itoupava, pelo preço de Cr\$ 20.000,00, conforme Escritura Pública de compra e venda lavrada em 5 de agosto de 1956, nas Notas do Escrivão de Paz de Itoupava, Frederico Manske - Um terreno rural, parte do lote de terras nº 6, situado em Massaranduba Fundos, contendo a área de cento e vinte mil metros quadrados (120.000m²), confrontando ao Norte, com terras da compradora; ao Sul, com ditas de Alberto Zuelow; a Leste, com as de Hartmut Lucht; a Oeste com as da compradora, sem benfeitorias. CERTIFICO finalmente que o imóvel reiro pertence atualmente à circunscrição do 3º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca e esta certidão deverá ser levada à nova Serventia para verificar a disponibilidade do imóvel.

O referido é verdade e dou fé.

Blumenau, 14 de setembro de 2018.

 Kátia Lana Ladewig Bahr
 Ana Carolina Bahr
 Franciele Moscon Ferreira
 Larissa Luiza Zulian
 Talnara Catarina Soares Segas

Emolumentos:
 01 Certidão de Transcrição R\$ 10,35
 Selos: R\$ 1,90
Total: R\$ 12,25



CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.

Documento Assinado Digitalmente por LARISSA LUIZA ZULIAN 07544605922 - CPF: 07544605922

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLFX H9GAV XDCXW T87UR

Documento Assinado Digitalmente por LARISSA LUIZA ZULIANI 07544805922 CPF: 07544805922



1.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Registador: OITO BAUER
Registadora Substituto: KATIA LAVA LADEWIG BAUER
Praça de São Pedro, 322 - Caixa Postal 305 CEP: 89010-002 - Blumenau/SC
Telefones: (47) 3326-3438 (47) 3326-3929
E-mail: registro@tjsc.jus.br para dúvidas e para digitalizações e registros
atendimento@tjsc.jus.br

CERTIDÃO DE TRANSCRIÇÃO

CERTIFICO que revendo neste Serviço de Registro, no Livro nº 3-AC, à fls. 166, sob nº 37.118, datado de 26 de janeiro de 1966, encontrei registrado em nome de PORCELANA SCHMIDT S.A., sediada no Distrito de Rio do Têsto, adquirido de Emilio Krutzsch, e sua mulher Da. Erna Krutzsch, brasileiros, lavradores, residentes e domiciliados no lugar Massaranduba - Fundos, do Distrito de Itoupava, pelo preço de Cr\$ 30.000,00, conforme Escritura Pública de compra e venda lavrada em 5 de agosto de 1965, nas Notas do Escrivão de Paz do Distrito de Itoupava, Frederico Manske - Um terreno rural, parte do lote de terras nº 8, situado no Distrito de Itoupava, no lugar Massaranduba - Fundos, contendo a área de cento e trinta mil quinhentos e sessenta metros quadrados (130.560m²) com as seguintes confrontações: Sul, com terras de Engelbert Krutzsch, a Oeste, com ditas de Artur Steuck e a Leste, com as de Frederico Dix e Ricardo Volles, sem benfeitorias. **CONSTA MAIS DO TÍTULO QUE:** na venda não se acham incluídas as benfeitorias existentes no terreno, as quais continuam sendo de propriedade dos vendedores, reservando-se ainda os vendedores o direito a retrovenda. **CERTIFICO finalmente que o Imóvel retro pertence atualmente à circunscrição do 3º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca e esta certidão deverá ser levada à nova Serventia para verificar a disponibilidade do imóvel.**

O referido é verdade e dou fé.

Blumenau, 14 de setembro de 2018.

 Kátia Lana Ledewig Bauer
 Ana Carolina Bauer
 Franciele Mascon Ferrara
 Larissa Luiza Zulian
 Tainara Caterine Soares Sagaz

Emolumentos:
 01 Certidão de Transcrição R\$ 10,35
 Selos R\$ 1,90
Total: R\$ 12,25

**CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.**

Documento Assinado Digitalmente por LARISSA LUIZA ZULIANI 07544805922 CPF: 07544805922

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLFX H9GAV XDCXW T87UR



1

Laudo Técnico de Avaliação

Solicitante: PORCELANA SCHIMIDT

Imóvel do Tipo: Gleba de terras

Endereço: Gleba de terras sem denominação e sem acesso - Bairro Herva - Distrito de São Silvestre.
Campo Largo - PR

Cliente: PORCELANA SCHIMIDT

Data: Agosto / 2016



Nº do Laudo: 16.08.4057 - (101) - L.B.R.





1. Introdução

Por solicitação da Porcelana Schmidt, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de uma gleba de terras, situado a Gleba de terras sem denominação e sem acesso - Bairro Herva - Distrito de São Silvestre, no município de Campo Largo, no Estado do Paraná, de propriedade de quem de direito.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada. Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante poderá ser fornecido o valor de locação.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente laudo foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas **NBR 14653 - 1-2-3-4** e recomendações de associações de classe como **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.**

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Finalmente, declaramos que a **DLR - Engenheiros Associados Ltda** não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo portanto interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Estabeleceu também que os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos sendo que as informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.





3

2. Resultados

Os resultados do presente trabalho, indicaram os seguintes valores, cujos critérios e métodos adotados para obtenção do valor de mercado serão adiante apresentados:

VALOR DE MERCADO (R\$)	80.000,00
-------------------------------	------------------

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	40.000,00
--------------------------------	------------------





3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

Para elaboração do presente laudo foi fornecida a matrícula nº 31.355 emitida pelo Cartório de registro de Imóveis de Campo Largo - PR.

3.2. Vistoria

Procedemos a vistoria ao imóvel no dia 17 de Agosto de 2016, quando verificamos tratar-se de um terreno sem benfeitorias e coberto por vegetação nativa de médio porte.

3.3. Adequação

Para cálculo de avaliação utilizaremos a área titulada na matrícula de 72.600,00m².

Conforme pudemos observar no ato da vistoria, o imóvel é totalmente coberto por vegetação nativa. Neste caso não faremos a ponderação das áreas, pois as amostras possuem características semelhantes, ou foram adaptadas para a realidade do avaliando.





4. Comentários

4.1 Local

Trata-se de uma gleba de terras sem denominação e sem acesso - Bairro Herva - Distrito de São Silvestre - Campo Largo - PR

De acordo com o observado no ato da vistoria, o local onde encontra-se o imóvel compreende região rural com presença de sítios e chácaras de lazer e pousadas.

Trata-se de região montanhosa, mas com fácil acesso pela Rodovia Engenheiro ângelo Lopes - PR-190 e possui atividade de plantio de eucalipto e árvores de madeiras utilizadas em queimas de fornos industriais.

O acesso ao ponto mais próximo do imóvel (trata-se de imóvel encravado) é feito por estrada de terra, partindo da PR-190.

A região é abastecida apenas por rede de energia elétrica. Existem obras de saneamento básico sendo executadas nas proximidades, mas ainda não estão concluídas.

4.2 Croqui do Local





6

4.3. Fotos do local



Rod. Engº. Ângelo Lopes, sentido Campo Largo, com a chácara de acesso à área à direita



Rod. Engº. Ângelo Lopes, sentido Castro, com a chácara de acesso à área à esquerda





4.4. Fotos do entorno



Aspecto das propriedades no entorno imediato



Aspecto das propriedades no entorno imediato



Aspecto das propriedades no entorno imediato



Aspecto das propriedades no entorno imediato





Aspecto das propriedades no entorno imediato



Aspecto das propriedades no entorno imediato



Aspecto das propriedades no entorno imediato



Aspecto das propriedades no entorno imediato





4.5. Croqui das Imediações





5. Comentários Mercadológicos

5.1. Mercado Atual

De maneira genérica o mercado encontra-se retraído em reflexo do atual momento da economia brasileira.

Especificamente para o imóvel em questão, por tratar-se de terreno encravado e coberto por vegetação nativa, fatores que diminuem a demanda, o mercado encontra-se com baixa procura e com maior prazo de absorção.

5.2. Perspectivas Futuras

O mercado tende a manter-se inalterado de curto à médio prazo.

5.3. Liquidez

A liquidez está restrita ao fato do imóvel ser encravado e estar coberto por vegetação nativa.

5.4. Valores Resultantes

O valor resultante está dentro da média praticada para imóveis semelhantes na região.





11

6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra:	Encravado
Formato:	Irregular
Topografia:	Plano
Dimensões:	
Área Total:	72.600,00 m ²
Zoneamento:	Rural
Ocupação:	Desocupado
Fechamento:	sem fechamento
Croqui:	





6.3. Fotos do imóvel



Placa indicando os lugares nos arredores



Placa de florestamento na região



Aspecto da Rod. Engº. Ângelo Lopes



Aspecto da Rod. Engº. Ângelo Lopes



Detalhe da mata da área atrás da chácara frontal



Detalhe da mata da área atrás da chácara frontal

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDMS 3A2WD WRWVH D6AKB



Identificação da chácara possível de acesso



Chácara que faz divisa com a área



Detalhe da mata da área atrás da chácara frontal



Aspecto da Rod. Engº. Ângelo Lopes



Aspecto da Rod. Engº. Ângelo Lopes



Aspecto da Rod. Engº. Ângelo Lopes





7. Metodologia

7.1. Metodologia utilizada

Método Comparativo Direto de dados de mercado

Para determinação do valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de dados de mercado. Tal método estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dados em pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou vendidos recentemente.

A similaridade dos imóveis pesquisados é de fundamental importância para que tenhamos elementos que possam ser comparados de forma direta.

O processo comparativo, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

O resultado comparativo de dados de mercado, apesar de sua simplicidade, é dos mais precisos pela relação direta de cotejamento com o mercado, evitando processos indiretos de reprodução ou involutivos, que, na maioria das vezes, trazem alguma imprecisão.

O método comparativo, dado as características do imóvel em questão e pela viabilidade de sua aplicação ao caso, é o que mais se ajusta para a determinação do valor de mercado do imóvel.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20 ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada). Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado como o real valor de mercado.

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Dentro da região de influência na qual se insere o imóvel foi possível identificar uma amostragem em tamanho suficiente para se obter um valor médio confiável. Tal fato nos levou a aplicação do método comparativo, com maior precisão para o caso em questão.





7.2 Homogeneização de Valores

Concluída a pesquisa de ofertas de imóveis similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advém de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

Após análise do caso, considerou-se fatores de homogeneização que serão utilizados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do imóvel.

