



Vista de cozinha do salão de festa



Vista de copa do salão de festas



Detalhe de sanitário



Vista de outro sanitário



Vista externa da quadra de bocha



Vista do salão da quadra

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-J887 KGDMZ G8DUK YVLMR



Detalhe da quadra de bocha



Vista do bar da quadra de bocha



Sanitário da quadra de bocha



Cabine de comando do campo



Vista do prédio de auditório



Fachada da residência





Vista interna da sala



Banheiro da residência



Vista da garagem da residência



Aspecto do depósito de lenha



Vista do quiosque



Detalhe de sanitário do quiosque





Vista do campo oficial



Vista do mini-campo



Aspecto da quadra de areia



Outra vista do campo oficial



Vista do lago no imóvel



Vista do auditório e salão de festas





7. Metodologia

7.1. Metodologia utilizada

Método Evolutivo

Para determinação do valor de mercado, utilizou-se o Método Evolutivo. De forma indireta, o valor do imóvel é determinado pela reprodução do valor atual de seus componentes básicos, ou seja, terreno e benfeitoria. Na realidade, apenas a componente benfeitoria é avaliada pela reprodução dos custos, já que o processo avaliatório para o terreno necessariamente tem que ser o processo comparativo direto, através de pesquisa de preços no mercado local.

Para avaliação das benfeitorias, representadas pelas edificações e outras, utilizou-se a reposição dos custos, levando-se em conta seus preços de reposição atuais, depreciações por idade, por estado de conservação e por obsolescência, não esquecendo da componente vantagem da coisa feita ou valores em marcha, que agregam parcelas de valores atrelados a aspectos mercadológicos como adequacidade, local, tamanho e outras variáveis.

A aplicação, neste caso, de metodologia direta por processo comparativo de dados de mercado para o imóvel como um todo, apresentaria muita distorção na medida que existem muitas diferenças entre os elementos comparativos, em especial quanto a relação entre área do terreno e área construída, cuja homogeneização seria dificultosa e empírica, podendo levar a imprecisões indesejáveis para o caso.

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Devido as características do imóvel, não se identificou ofertas similares que permitem a comparação direta, tendo sido mais recomendável a aplicação de método indireto, com avaliação separada dos componentes do imóvel.





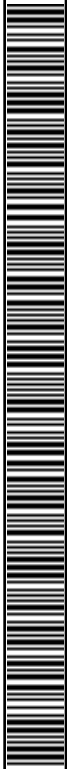
7.2 Homogeneização de Valores

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:		Avenida Presidente Costa e Silva, ao lado do nº 4.000	
Fonte / Tel.:		Imobiliária Marco - Luciane 47 3389-5959	
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:
		2.962,00	Declive de 5 a 10%
Áreas Construídas (m²):			
Util:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
-	-		
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
	-		
Valor da Construção:			
Características do imóvel:			
Terreno em declive suave, com todos os melhoramentos públicos.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 280.000,00		
Valor residual:	R\$ 280.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 94,53 /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: Agosto / 2016	
Endereço:		Rua Presidente Costa e Silva, em frente ao nº 3255	
Fonte / Tel.:		D.Doege Imóveis - Darcilio 47 3387-1564 / 9117-8044	
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:
		3.430,00	Declive de 5 a 10%
Áreas Construídas (m²):			
Util:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
-	-		
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
	-		
Valor da Construção:			
Características do imóvel:			
Terreno declive suave, com todos os melhoramentos públicos. Área alagável.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 250.000,00		
Valor residual:	R\$ 250.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 72,89 /m²	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





32

Ficha de pesquisa nº 03		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Rua Ricardo Krueger, em frente a quadra de bocha do imóvel avaliando			
Fonte / Tel.:		D.Doege Imóveis - Darcilio 47 3387-1564 / 9117-8044	
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:
		993,00	Plano
Áreas Construídas (m²):			
Util:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
-	-		
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
	-		
Valor da Construção:			
Características do imóvel:			
Terreno plano, com todos os melhoramentos públicos.			
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\$ 151,06 /m²		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 Ribeirão Gutzmann - Texto Alto			
Fonte / Tel.:		Testo Imóveis - Dieter 47 3387-5300	
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:
		2.175,00	Declive de 5 a 10%
Áreas Construídas (m²):			
Util:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
-	-		
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
	-		
Valor da Construção:			
Características do imóvel:			
Terreno em declive suave, com todos os melhoramentos públicos, exceto pavimentação.			
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação			
Valor de venda: R\$ 235.000,00			
Valor residual: R\$ 235.000,00		Preço Locação:	
Unitário: R\$ 108,05 /m²		Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista <input type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado			





33

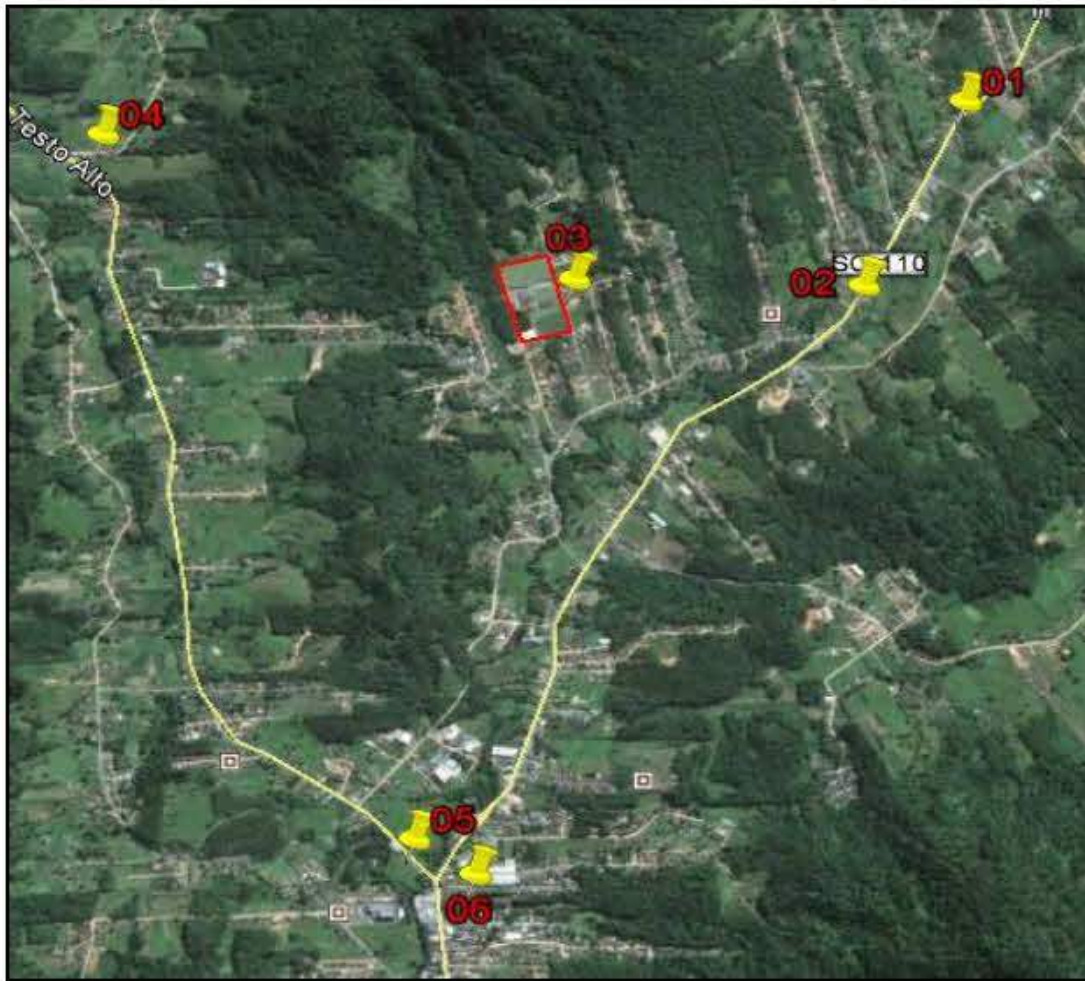
Ficha de pesquisa nº 05		Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Rua Testo Alto, ao lado do nº 187	
Fonte / Tel.:		Testo Imóveis - Dieter 47 3387-5300	
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:
		11.279,00	Plano
Áreas Construídas (m²):			
Util:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
Valor da Construção:			
Características do imóvel:			
Terreno plano, com todos os melhoramentos públicos.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 1.000.000,00		
Valor residual:	R\$ 1.000.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 88,66 /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: Agosto / 2016	
Endereço:		Rua Testo Alto e Rua Gustavo Zastrow	
Fonte / Tel.:		Rogério Vick Imóveis - André 47 3387-4420	
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:
		20.000,00	Plano
Áreas Construídas (m²):			
Util:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
Sem valor	Sem valor		
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
Valor da Construção:			
Características do imóvel:			
Terreno plano, com todos os melhoramentos públicos. Possui pequena residência, sem valor comercial. Suscetível a alagamento.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 1.950.000,00		
Valor residual:	R\$ 1.950.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 97,50 /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	1,00	1,000	1,000	1,00			
				1,30	0,697	1,11	1,000	1,000	1,00			
1	94,53	0,90	85,08	25,52	-25,78	9,36	0,00	0,00	0,00	94,18	94,18	
				1,30	0,709	1,11	1,000	1,000	1,00			
2	72,89	0,90	65,60	19,68	-19,09	7,22	0,00	0,00	0,00	73,40	73,40	
				1,00	0,608	1,00	1,000	1,000	1,00			
3	151,06	0,90	135,95	0,00	-53,29	0,00	0,00	0,00	0,00	82,66	82,66	
				1,20	0,670	1,11	1,000	1,000	1,00			
4	108,05	0,90	97,24	19,45	-32,09	10,70	0,00	0,00	0,00	95,30	95,30	
				1,00	0,823	1,00	1,000	1,000	1,00			
5	88,66	0,90	79,79	0,00	-14,12	0,00	0,00	0,00	0,00	65,67	65,67	
				1,00	0,884	1,00	1,000	1,000	1,00			
6	97,50	0,90	87,75	0,00	-10,18	0,00	0,00	0,00	0,00	77,57	77,57	
Média seca	102,11									Médias	81,46	81,46

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	81,46
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	105,90
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	57,02

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	81,46
Desvio Padrão	11,70
Coefficiente de Variação	0,1436
t de Student	1,48
Máximo (R\$/m²)	89,21
Mínimo (R\$/m²)	73,72
Intervalo de Confiabilidade	19,01%

FORMAÇÃO DE VALOR DO TERRENO	
ÁREA (m²)	53.482,50
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	81,46
APROVEITAMENTO	0,70
VALOR DO TERRENO (R\$)	3.049.814,06
VALOR TERRENO ARREDONDADO (R\$)	3.050.000,00

Valor do terreno R\$ 3.050.000,00





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	
Portaria	75,00	1.584,32	A	0,75	0,757	1,00	R\$ 67.462,33
Sala do Campo	20,00	1.584,32	A	0,80	0,757	1,00	R\$ 19.189,28
Cantina	288,00	1.295,79	B	0,40	0,609	1,00	R\$ 90.908,48
Salão de Festas	1.438,00	1.295,79	B	1,20	0,777	1,00	R\$ 1.737.383,83
Quadra de Bocha	520,00	1.295,79	B	0,90	0,844	1,00	R\$ 511.826,68
Cabine Comando	32,00	1.584,32	A	0,90	0,777	1,00	R\$ 35.453,28
Auditório	60,00	1.584,32	A	1,00	0,954	1,00	R\$ 90.686,48
Residência	91,00	1.368,24	C	1,00	0,904	1,00	R\$ 112.556,90
Depósito Lenha	80,00	1.295,79	B	0,60	0,904	1,00	R\$ 56.226,92
Quiosque	44,00	1.295,79	B	0,50	0,844	1,00	R\$ 24.060,23
Campo Oficial	16.200,00	30,00	-	1,00	0,904	1,00	R\$ 439.344,00
Mini-Campo	2.500,00	80,00	-	1,00	0,904	1,00	R\$ 180.800,00
Quadra de Areia	1.800,00	50,00	-	1,00	0,904	1,00	R\$ 81.360,00

REFERÊNCIA:	PINI - UF	SC	DATA BASE: Jul / 16
A	Prédio comercial sem elevador médio		R\$ 1.584,32 /m²
B	Galpão de uso geral médio		R\$ 1.295,79 /m²
C	Sobrado padrão médio		R\$ 1.368,24 /m²

VALOR DAS CONSTRUÇÕES (R\$)	3.447.258,40
VALOR CONSTR. ARREDONDADO (R\$)	3.447.000,00

Valor das construções R\$ 3.447.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
VALOR TERRENO ARREDONDADO (R\$)	3.050.000,00
VALOR CONSTRUÇÕES ARREDONDADO (R\$)	3.447.000,00
TERRENO + CONSTRUÇÃO (R\$)	6.497.000,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	0,90
VALOR DE MERCADO (R\$)	5.847.300,00
VALOR MERCADO ARREDONDADO (R\$)	5.850.000,00

FC = 0,90. Imóvel de alto valor em mercado retraído

VALOR DE MERCADO (R\$) 5.850.000,00





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 **40%** sobre o valor de mercado de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

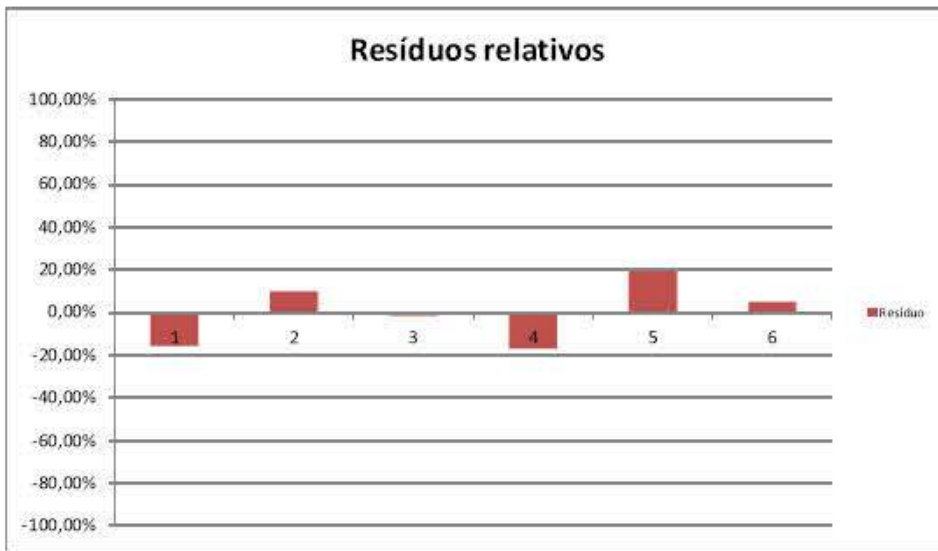
FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,60
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	3.510.000,00
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	3.500.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 3.500.000,00





12. GRÁFICOS





13. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
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	Informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto	3
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:			10

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:			19,01%
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	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando, idade, estado e vida útil.	2
Total:			6

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 :			II





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 II de fundamentação no método da quantificação de custo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Justificado	2
Total:			6

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 :			II





42

TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso
o presente laudo composto por 41 folhas rubricadas
e esta última assinada e datada.

São Paulo, 24 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



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: Clube
- 1.2. Endereço: Rua Ricardo Krueger, 485 e Rua Eduardo Hornburg Cidade: Pomerode UF: SC
- 1.3. Uso atual do imóvel: Associação esportiva Uso pretendido: Associação esportiva
- 1.4. Coordenadas Geográficas: 26°41'8.21"S e 49° 9'37.93"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: _____

Órgão Ambiental Municipal: Sema

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: _____

Órgão Ambiental Municipal: Sema



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 type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim x 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Outros. Descrever: _____ _____ _____
Fontes de Informação: _Secretaria Municipal do Meio Ambiente. _____ _____		
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.? Não.

* 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.



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

Caso afirmativo, indicar:

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"/>	Mineradora. 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:

Visitação local do entorno _____

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

Não há _____

Observações e/ou justificativa: _____



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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Indústrias. Quais? _____ _____
<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Outros. Descrever: _____
Fontes de Informação:		
Visitação local e checagem com moradores antigos _____ _____ _____		
Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____ _____		

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

Moradores há mais de 20 anos na região do imóvel _____

_____

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: _____

6.2 Indícios de Contaminação na Vizinhança: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: _____

São Paulo, 24 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



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I





1

Laudo Técnico de Avaliação

Solicitante: Porcelana Schimidt

Imóvel do Tipo: Terreno com clube de campo

Endereço: Avenida Barão de Mauá, nº 6.815 - Jardim Adelina
Município de Mauá/SP

Cliente: Porcelana Schimidt

Data: Agosto/2016



Nº do Laudo: 16.08.4049 (252) - J.A.M





1. Introdução

Por solicitação da Porcelana Schmidt, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de Terreno com clube de campo (ex-Associação das Porcelanas Schmidt), situado a Avenida Barão de Mauá, nº 6.815 - Jardim Adelina 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\$)	3.440.000,00
------------------------	--------------

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	1.720.000,00
-------------------------	--------------





3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

A documentação fornecida para elaboração do presente laudo avaliatório compreende: Matrícula de nº 3.021 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá e Laudo anterior de 2.011

3.2. Vistoria

Procedemos a vistoria ao imóvel no dia 17 de agosto, quando verificamos tratar-se de um terreno localizado na Avenida Barão de Mauá, nº 6.815 - Jardim Adelina - Município de Mauá - Estado de São Paulo, utilizado anteriormente para lazer dos funcionários da Porcelana Schmidt, e desativado quando do fechamento da fábrica em Mauá. Não foi possível a vistoria interna nas dependências do clube por se encontrar fechado quando da vistoria. Segundo informações obtidas com o contato, o clube está sendo utilizado por 3ºs para locação e seria necessário acionar o depto jurídico da Schimdt para obter autorização para vistoria.

3.3. Adequação

Para cálculo do valor de avaliação foram consideradas as seguintes áreas:

- A Matrícula 3.021 informa que o terreno possui área de 114.351,00m².
- O Laudo anterior informa área construída de 2.712,59m².

Obs.: para efeito de avaliação foi utilizado a área construída informada no laudo anterior, bem como as características, padrão e estado de conservação.





5

4. Comentários

4.1 Local

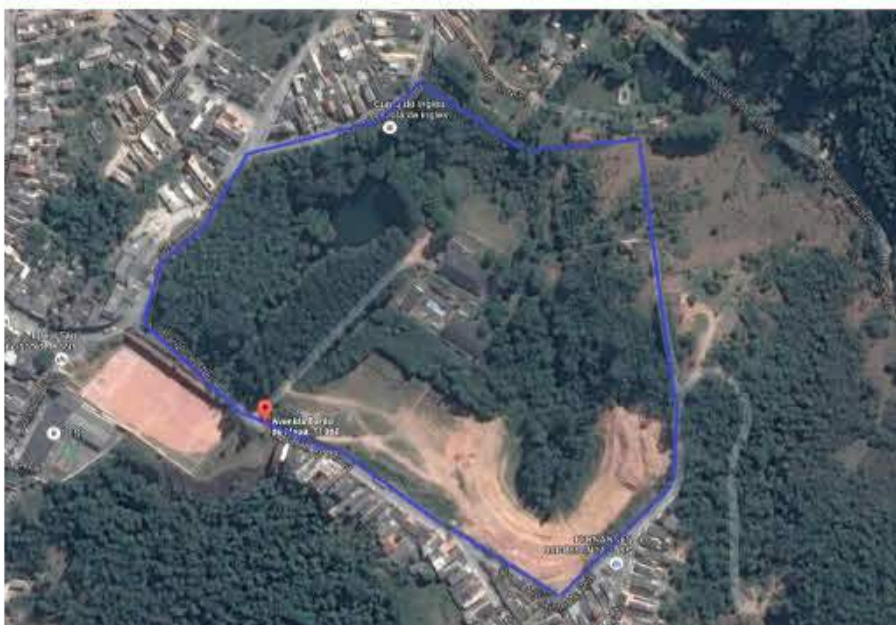
O avaliando está localizado na Avenida Barão de Mauá, nº 6.815 - Jardim Adelina no Município de Mauá/SP. A quadra é formada pela Avenida Barão de Mauá e pelas ruas José Raimundo de Souza e Caminho Existente Seis e Andorinhas. Região de preservação de mananciais conjugada com expansão urbana, visto que há uma mescla entre área totalmente protegidas como o Parque Ecológico Santa Luzia e muitos loteamentos surgindo dentro destas limitações.

A região possui características de ocupação predominantemente residencial, marcada pela presença de comércio varejista diversificado ao longo da Avenida Barão de Mauá e principais vias e residencial de padrão médio e médio inferior em suas transversais.

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, coleta de lixo, serviços postais, iluminação pública, limpeza e conservação viárias.

Obs.: pode-se observar que foram ou estão sendo realizadas obras de contenção de encosta dentro da área pela Empresa Vale Sul Soluções Ambientais (conforme foto anexa), porém no dia da vistoria não havia movimentação no local.

4.2 Croqui do Local (aproximado)



4.3. Fotos do local



Vista do avaliando



Avenida Barão de Mauá





4.4. Fotos do entorno



Avenida Capitão João



Avenida Capitão João



Campo de futebol em frente



Avenida Capitão João



Avenida Capitão João

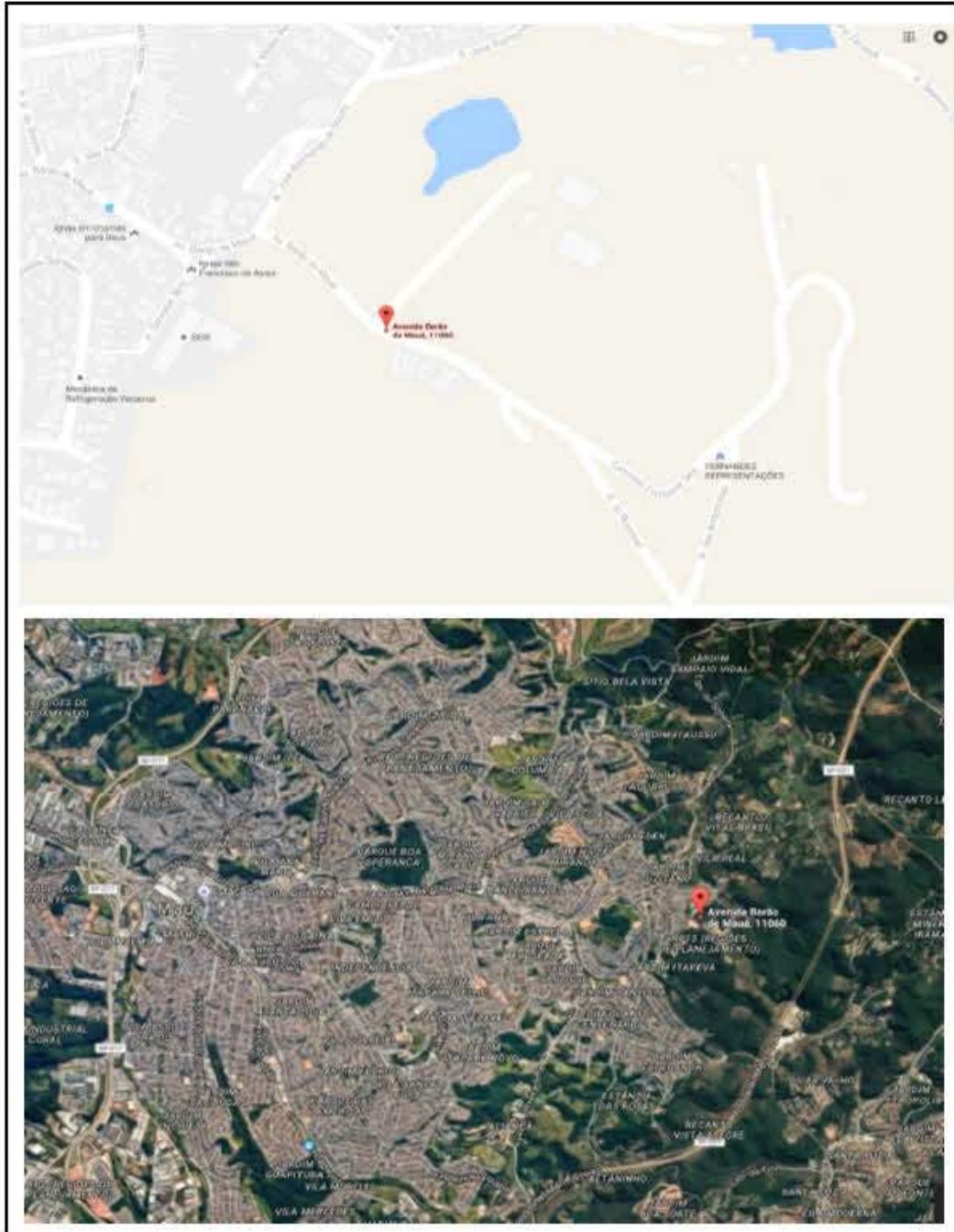


Rua das Andorinhas





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 poucos 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 baixa devido à tipologia do imóvel e a atual situação econômica que o setor imobiliário atravessa.

5.4. Valores Resultantes

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





10

6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra: quase toda a Quadra

Formato: irregular

Topografia: declive

Dimensões:

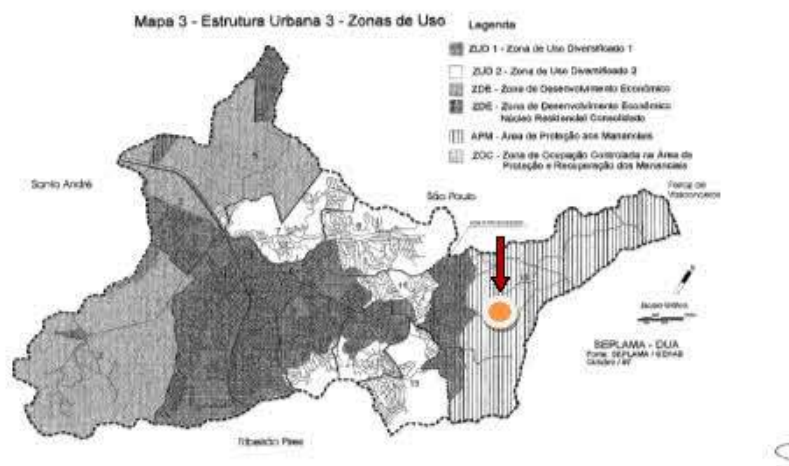
Área Total: 114.351,00 m²

Zoneamento: ZOC (APM) - Zona de Ocupação Controlada - Área de Preservação de Manancial

Ocupação: Clube de Campo

Fechamento: muro de alvenaria

Croqui:



Comentários Gerais:

Terreno com grandes dimensões, com topografia mista, entre plana e acidentada, tendo aproximadamente 20% de sua superfície coberta por mata nativa, 30% coberta por árvore de reflorestamento e o restante com vegetação rasteira e arbustos médios. Dentro da propriedade existe uma lagoa de porte médio.





6.2. Edificações

O local era utilizado conhecido com Associação era utilizado como Clube de lazer pelos funcionários da Porcelana Schmidt, e desativado quando ocorreu fechamento da fábrica em Mauá. Não foi possível a vistoria interna nas dependências do clube por se encontrar fechado na vistoria. De acordo com o laudo anterior o clube possui as seguintes edificações: portaria, vestiário do campo de futebol, ginásio de esportes, vestiário das piscinas, 02 piscinas, 02 saunas, salão de festas com palco, bar, 04 sanitários e casa do caseiro.

Gerais:

Padrão de acabamento:	Médio Baixo
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	25 anos
Vida Útil Estimada:	50 anos
Vida útil remanescente:	25 anos
k:	0,512

Áreas construídas:

Discriminação	Área (m²)
Área construída	2.712,59

Observação:

Os dados informados acima foram obtidos através do laudo anterior pois não foi possível a vistoria da área do clube.





6.3. Fotos do imóvel



Entrada nº 6815



Identificação



Portão



Guarita



Vista interna



Vista interna





Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Obras Emergenciais de Contenção de Encosta





Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

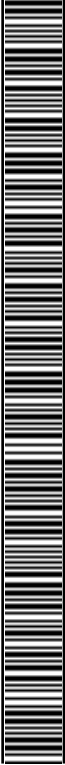


Vista interna



Obras emergenciais de Contenção

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: P48XW 7VSV7 UHSKS N3993





Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Muro de divisa



Muro de divisa





7. Metodologia

7.1. Metodologia utilizada

Método Evolutivo

Para determinação do valor de mercado, utilizou-se o Método Evolutivo. De forma indireta, o valor do imóvel é determinado pela reprodução do valor atual de seus componentes básicos, ou seja, terreno e benfeitoria. Na realidade, apenas a componente benfeitoria é avaliada pela reprodução dos custos, já que o processo avaliatório para o terreno necessariamente tem que ser o processo comparativo direto, através de pesquisa de preços no mercado local.

Para avaliação das benfeitorias, representadas pelas edificações e outras, utilizou-se a reposição dos custos, levando-se em conta seus preços de reposição atuais, depreciações por idade, por estado de conservação e por obsolescência, não esquecendo da componente vantagem da coisa feita ou valores em marcha, que agregam parcelas de valores atrelados a aspectos mercadológicos como adequacidade, local, tamanho e outras variáveis.

A aplicação, neste caso, de metodologia direta por processo comparativo de dados de mercado para o imóvel como um todo, apresentaria muita distorção na medida que existem muitas diferenças entre os elementos comparativos, em especial quanto a relação entre área do terreno e área construída, cuja homogeneização seria dificultosa e empírica, podendo levar a imprecisões indesejáveis para o caso.

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Devido as características do imóvel, não se identificou ofertas similares que permitem a comparação direta, tendo sido mais recomendável a aplicação de método indireto, com avaliação separada dos componentes do imóvel.





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.





18

8. Fichas de Pesquisa

Ficha de pesquisa nº 01		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Sítio São Lúcido			
Fonte / Tel.: MD Negócios Imobiliários Ref:2030		11 4221-8777	
Tipo do Imóvel: Hotel			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 106.000,00	Topografia: Declive acima de 20%
Áreas Construídas (m²):			
Util: 200,00	Total: 200,00	Ponderada: 200,00	
Padrão Construtivo: Médio Baixo	Estado de Conservação: Entre reparos simples e importantes	Vagas:	
Idade Aparente: 40 ano(s)	Vida útil: 50 anos	K: 0,187	
Valor da Construção: 200,00 x 0,19 x 0,70 x 1,721,23		R\$ 45.061,80	
Características do imóvel: Sítio em São Lúcido Frente c/ cobertura 200m², 08 dormitórios, 02 WCs, sala 02 ambientes, cozinha, varanda com churrasqueira, campo futebol, quadra futebol de areia e quadra poliesportiva. Vestiários feminino e			
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda		<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda: R\$ 900.000,00			
Valor residual: R\$ 854.938,20		Preço Locação:	
Unitário: R\$ 8,07 /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: Vila Real			
Fonte / Tel.: Tandell Imóveis ref 00323		11 2774-4222	
Tipo do Imóvel: Hotel			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 19.000,00	Topografia: Declive de 5 a 10%
Áreas Construídas (m²):			
Util: 2.000,00	Total: 2.000,00	Ponderada: 2.000,00	
Padrão Construtivo: Médio	Estado de Conservação: Regular	Vagas:	
Idade Aparente: 20 ano(s)	Vida útil: 50 anos	K: 0,701	
Valor da Construção: 2.000,00 x 0,70 x 1,00 x 1,721,23		R\$ 2.413.164,46	
Características do imóvel: Clube Vila Real com lago, 2 piscinas, campo de futebol, estacionamento para 200 carros, churrasqueira, fogão à lenha, cozinha industrial, 2 conjuntos de banheiro com 5 box cada um, escritórios para proprietários, casa de			
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda		<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda: R\$ 2.800.000,00			
Valor residual: R\$ 386.835,54		Preço Locação:	
Unitário: R\$ 20,36 /m²		Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista		<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	
		<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





19

Ficha de pesquisa nº 03			Data: Agosto / 2016		
Endereço: Jardim Taquarussu					
Fonte / Tel.: Pantera Imóveis ref 19457			11 2884-6500		
Tipo do Imóvel: Hotel					
Terreno:					
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:		
		106.000,00	Declive acima de 20%		
Áreas Construídas (m²):					
Util: 800,00	Total: 800,00	Ponderada: 800,00			
Padrão Construtivo: Médio Baixo	Estado de Conservação: Entre reparos simples e importantes		Vagas:		
Idade Aparente: 40 ano(s)	Vida útil: 50 anos	K: 0,187			
Valor da Construção: 800,00 x 0,19 x 0,70 x 1.721,23 R\$ 180.247,21					
Características do imóvel:					
Sítio com Casa de 600 m2 - Frente com cobertura de 200 m2. - Campo de Futebol - Quadra de futebol de areia - Quadra poliesportiva, Vestiários masculino e feminino, Piscina - Represa com peixes, 02 nascentes de água					
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação					
Valor de venda: R\$ 990.000,00					
Valor residual: R\$ 809.752,79			Preço Locação:		
Unitário: R\$ 7,64 /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 Nossa Senhora do Pilar - Recanto Vital Brasil					
Fonte / Tel.: Soute Imóveis ref AR0305			11 2382-7969		
Tipo do Imóvel: Hotel					
Terreno:					
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:		
		45.000,00	Declive de 5 a 10%		
Áreas Construídas (m²):					
Util: 1.000,00	Total: 1.000,00	Ponderada: 1.000,00			
Padrão Construtivo: Médio Baixo	Estado de Conservação: Regular		Vagas:		
Idade Aparente: 35 ano(s)	Vida útil: 50 anos	K: 0,395			
Valor da Construção: 1.000,00 x 0,40 x 1,00 x 1.721,23 R\$ 679.885,85					
Características do imóvel:					
Linda chácara tipo haras com várias baias para cavalos, redondel, pasto, casa de caseiro, casa social, barracão aberto com churrasqueira, cozinha grande com despensa, salão de festas, 5 suítes em linha, piscina grande com					
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação					
Valor de venda: R\$ 1.500.000,00					
Valor residual: R\$ 820.114,15			Preço Locação:		
Unitário: R\$ 18,22 /m²			Unitário:		
Condições:					
<input type="checkbox"/> A vista		<input checked="" type="checkbox"/> A combinar		<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





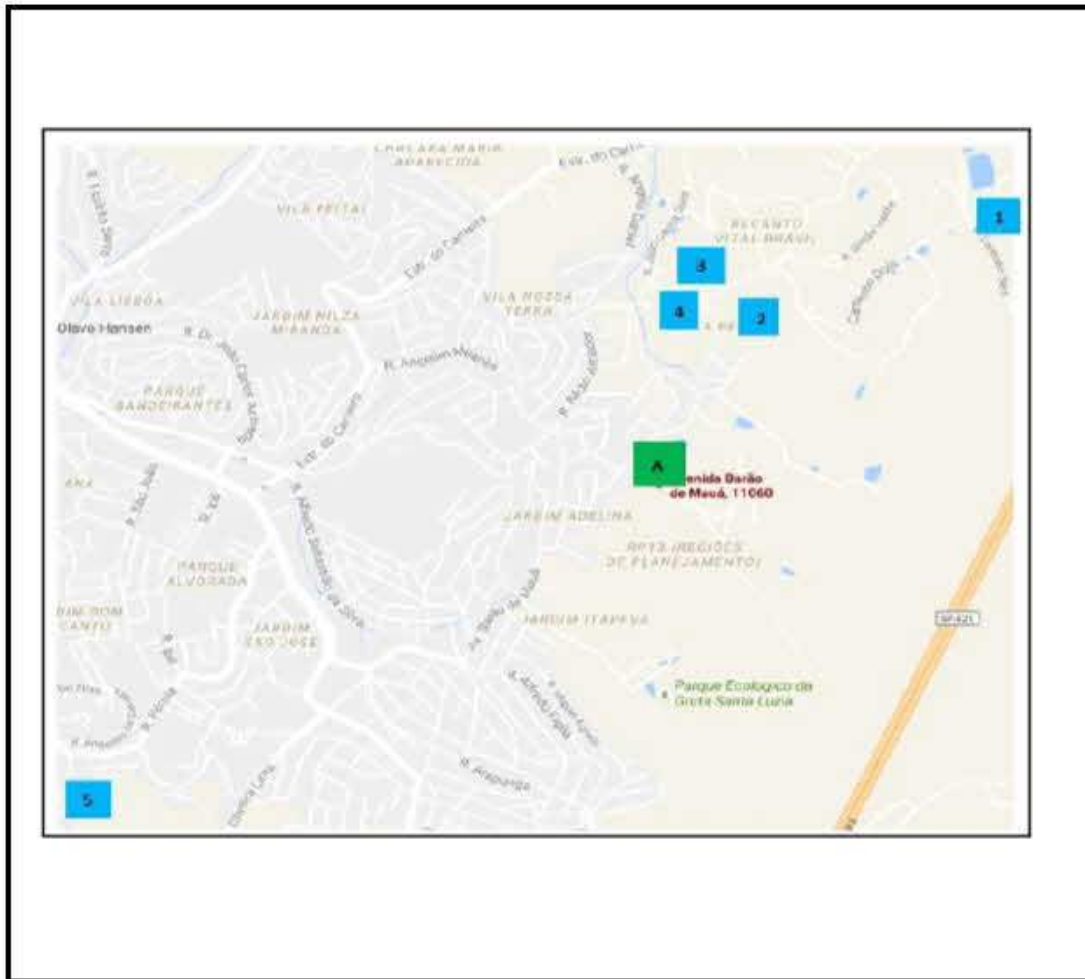
20

Ficha de pesquisa nº 05		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Núcleo Dr. Carlos de Campos			
Fonte / Tel.:		Jaelson Venancio 11 97295 4524	
Tipo do Imóvel: Hotel			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 86.000,00	Topografia: Declive acima de 20%
Áreas Construídas (m²):			
Útil: 800,00	Total: 800,00	Ponderada: 800,00	
Padrão Construtivo: Médio Baixo	Estado de Conservação: Reparos simples		Vagas:
Idade Aparente: 40 ano(s)	Vida útil: 50 anos	K: 0,229	
Valor da Construção: 800,00 x 0,23 x 0,80 x 1,721,23 = R\$ 252.263,47			
Características do imóvel:			
Casarão com 600 m2 +área coberta para lazer com churrasqueira, quadra de futebol, campo de futebol, casa do caseiro, duas minas d' água e lago para pesca.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 1.050.000,00		
Valor residual:	R\$ 797.736,53	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 9,28 /m²	Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





8.1. Croqui das amostras



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: PJVVP Q4GG7 44YNB MLYKR



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	0,80	1,000	1,000	1,00			
				1,30	0,981	1,14	1,000	1,000	1,00			
1	8,07	0,90	7,26	2,18	-0,14	1,02	0,00	0,00	0,00	10,31	10,31	
				1,00	0,799	0,89	1,000	1,000	1,00			
2	20,36	0,90	18,32	0,00	-3,68	-2,02	0,00	0,00	0,00	12,63	12,63	
				1,20	0,981	1,14	1,000	1,000	1,00			
3	7,64	0,90	6,88	1,38	-0,13	0,96	0,00	0,00	0,00	9,08	9,08	
				1,00	0,890	0,89	1,000	1,000	1,00			
4	18,22	0,90	16,40	0,00	-1,80	-1,80	0,00	0,00	0,00	12,79	12,79	
				1,30	0,931	1,14	1,000	1,000	1,00			
5	9,28	0,90	8,35	2,50	-0,58	1,17	0,00	0,00	0,00	11,45	11,45	
Média seca	12,71									Médias	11,25	11,25

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	11,25
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	14,63
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	7,88

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	11,25
Desvio Padrão	1,57
Coefficiente de Variação	0,1397
t de Student	1,53
Máximo (R\$/m²)	12,45
Mínimo (R\$/m²)	10,05
Intervalo de Confiabilidade	21,38%

FORMAÇÃO DE VALOR DO TERRENO	
ÁREA (m²)	114.351,00
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	11,25
APROVEITAMENTO	1,00
VALOR DO TERRENO (R\$)	1.286.715,49
VALOR TERRENO ARREDONDADO (R\$)	1.287.000,00

Valor do terreno R\$ 1.287.000,00





23

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	
Área construída	2.712,59	1.552,11	A	1,00	0,512	1,00	R\$ 2.155.641,89
REFERÊNCIA:		SP	DATA BASE:		Mai / 16		
A	Prédio sem elevador médio		R\$ 1.552,11 /m²				
VALOR DAS CONSTRUÇÕES (R\$)				2.155.641,89			
VALOR CONSTR. ARREDONDADO (R\$)				2.156.000,00			

Valor das construções R\$ 2.156.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
VALOR TERRENO ARREDONDADO (R\$)	1.287.000,00
VALOR CONSTRUÇÕES ARREDONDADO (R\$)	2.156.000,00
TERRENO + CONSTRUÇÃO (R\$)	3.443.000,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR DE MERCADO (R\$)	3.443.000,00
VALOR MERCADO ARREDONDADO (R\$)	3.440.000,00

VALOR DE MERCADO (R\$) 3.440.000,00





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 **50%** sobre o valor de mercado de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

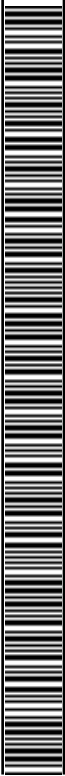
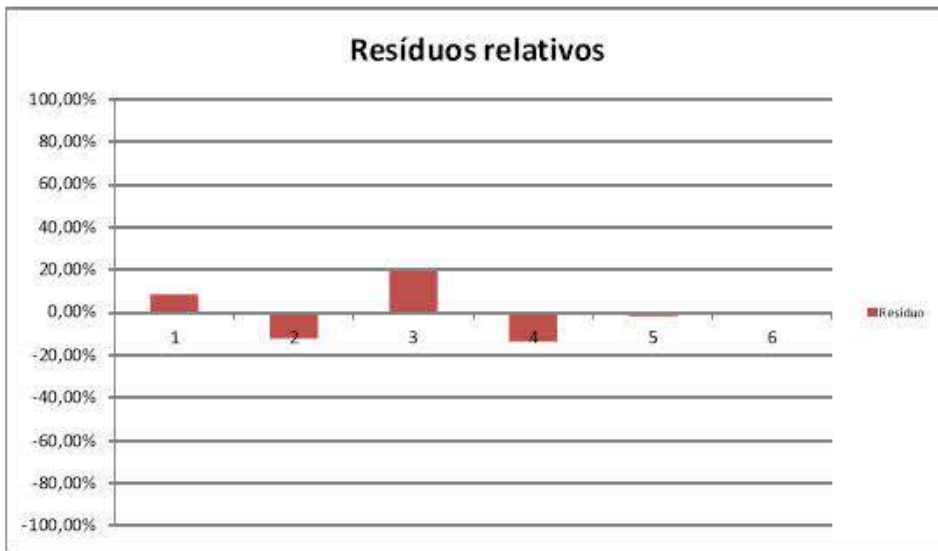
FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,50
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	1.720.000,00
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	1.720.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 1.720.000,00





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:			21,38%
GRAU DE PRECISÃO :			III





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

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





28

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

Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	6	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





29

TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso
o presente laudo composto por 28 folhas rubricadas
e esta última assinada e datada.

São Paulo, 23 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





30

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

DATA DA VISITA: 17/08/16

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1. Identificação do Imóvel: Associação – Clube de Campo
- 1.2. Endereço: Avenida Barão de Mauá, nº 6.815 - Jardim Adelina Cidade: Mauá UF: SP
- 1.3. Uso atual do imóvel: comercial Uso pretendido: _indefinido
- 1.4. Coordenadas Geográficas: 23°40'08.75"S 46°24'25.88"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: _____



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 type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos? Químicos
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). lago 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Outros. Descrever: _____ _____ _____
Fontes de Informação: _visto in loco e laudo anterior _____ _____ _____		
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.



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

Caso afirmativo, indicar:

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"/>	Mineradora. 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: _____



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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Indústrias. Quais? _____ _____
<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Outros. Descrever: _____ _____
Fontes de Informação: _____ _____ _____		
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: Aparentemente o imóvel não possui indícios de contaminação, entretanto foi realizado apenas vistoria externa, portanto não é possível afirmar.

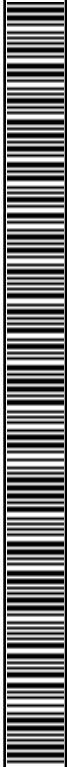
6.2 **Indícios de Contaminação na Vizinhança:** Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: _____

São Paulo, 23 de Agosto de 2016



D-L-R *Engenheiros Associados Ltda.*
 CREA 043.715.5
 Darcio Pereira Daniel
 CREA 44.861/D
 Luiz Roberto S. Rocha
 CREA 53.760/D



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

Foto Aérea



LAUDO TÉCNICO
GLEBA GUARAGUAÇU
PROPRIETÁRIO: PORCELANA SCHMIDT S/A.

CAMPO LARGO
Agosto de 2016



Campo Largo 23 de Agosto 2016.

Laudo de Avaliação

1. INTRODUÇÃO:

Este laudo de avaliação visa demonstrar o valor inerente ao imóvel “Gleba Guaraguaçu”, através dos conceitos determinados pela Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Paraná (SEAB-PR). O imóvel localiza-se nos municípios de Paranaguá e Pontal do Paraná, litoral do Estado do Paraná, sendo denominado de Gleba Guaraguaçu. Pertence a PORCELANA SCHMIDT S/A e possui área total de 5.200,6 hectares com número de indicação fiscal junto a Receita Federal do Brasil NIRF: 1.366.537-0.

A gleba Guaraguaçu é composta pelas seguintes matriculas imobiliária do Registro de Imóveis da Comarca de Paranaguá:

Tabela 1: Matriculas Imobiliárias da Gleba Guaraguaçu:

Matricula:	Área em hectares
1.824	24,7
1.825	25,5
1.826	19,9
7.809	121,0
13.013	35,6
16.608	19,4
16.609	24,3
16.610	20,1
48.963	4.910,1
TOTAL DA GLEBA GUARAGUAÇU	5.200,60



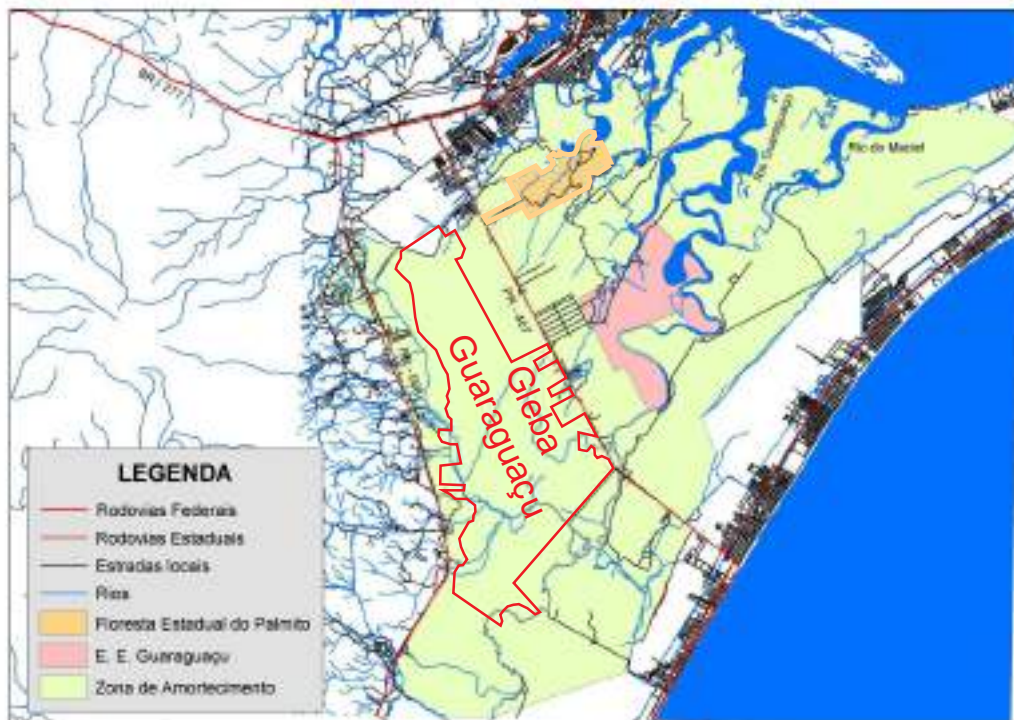
2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

2.1.ACESSO AO IMÓVEL

Partindo de Curitiba pela BR-277 sentido Paranaguá segue por 84 km até a Rodovia Elisio Pereira Alves Filho, PR 508, Rodovia “Alexandra / Matinhos”, segue por esta rodovia por 3 km até a estrada das Colônias desta estrada segue por 1 km até a entrada da propriedade.

A Gleba Guaraguaçu esta situada entre as rodovias Elisio Pereira Alves Filho e a Rodovia Engenheiro Argus Tha Heyn. Ao norte é circundada de propriedades rurais e urbanas e a Vila dos Comerciários. Ao leste confronta com o Jardim Paranaguá e outras propriedades rurais. Ao sul confronta com o rio Guaraguaçu e outras propriedade rurais. Ao oeste e circundada pelas Colônias Maria Luiza e Pereira.

Figura 2: Croqui de Acesso a Gleba Guaraguaçu:



Fonte: Plano de Manejo da EEG
Adaptado.



Gleba Guaraguaçu



2.2.Localização da Gleba Guaraguaçu:

Figura 3: Croqui de localização do imóvel:



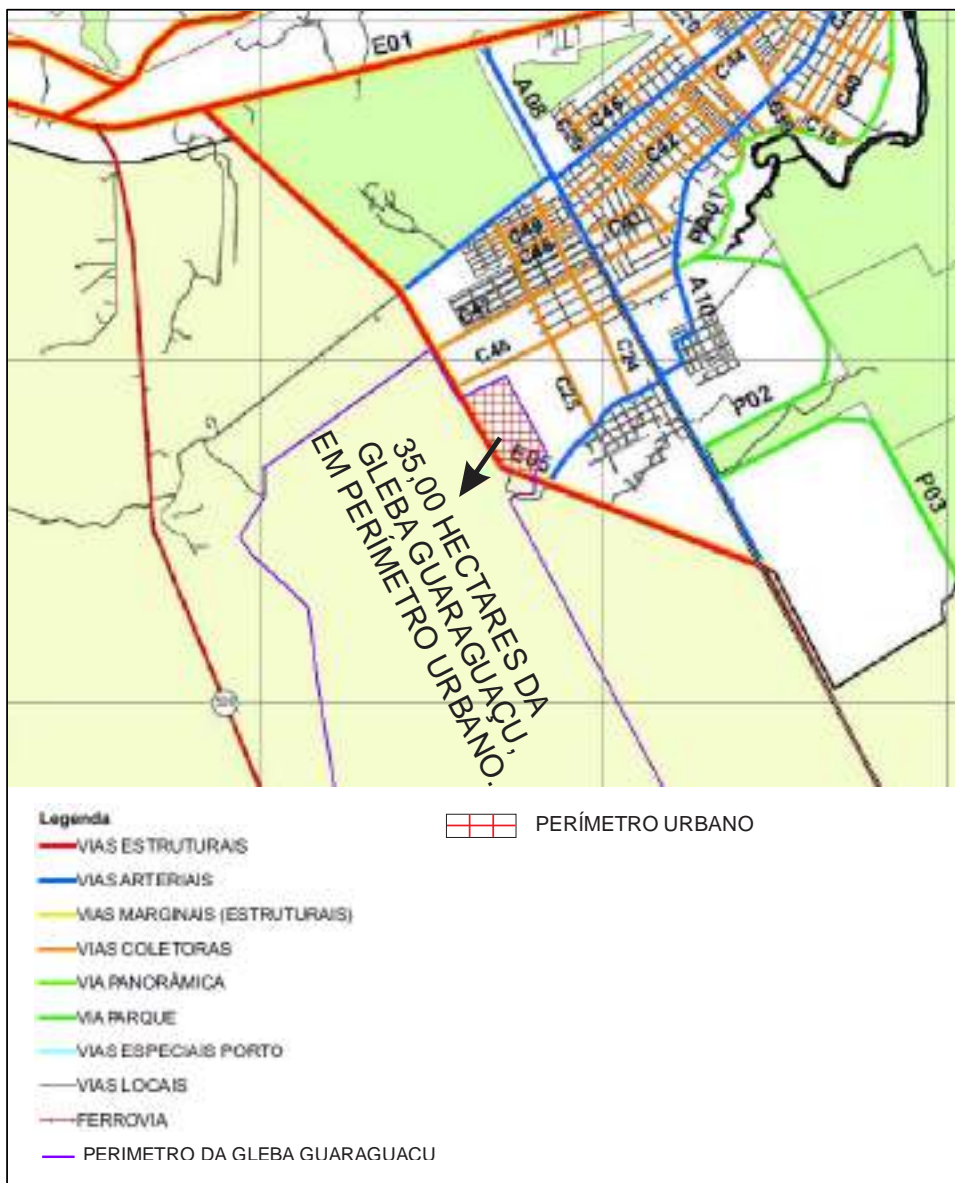
A imóvel esta na planície litorânea do estado do Paraná fica a 10 km da sede do município de Paranaguá e esta a 17 km da Praia de Leste balneário do município de Pontal do Paraná.

Possui acesso privilegiado em relação às rodovias que a circundam sendo que possui 2.400 metros de frente para Rodovia Engenheiro Argus Tha Heyn; possui 3.600 metros de frente para a rodovia Elisio Pereira Alves Filho.



Parte do imóvel esta dentro do perímetro urbano do município na confrontação com a vila dos Comerciários e Jardim Paranaguá, conforme o Plano Diretor do Município de Paranaguá. Mapa em anexo, demonstrativo abaixo.

Figura 4: Demonstrativo de parte da área da Gleba Guaraguaçu inserida sobre o perímetro urbano:



2.3. RELEVO:

Possui relevo plano e uniforme, com altitudes desde o nível do mar até 11m. Enquanto os níveis de aplainamento podem ser encontrados até 20m s.n.m.(EMBRAPA/IAPAR, 1984).

2.4.CLIMA:

Clima subtropical úmido (Classificação climática de Köppen-Geiger: Cfa).

2.5.PLUVIOMETRIA/ UMIDADE RELATIVA DO AR:

É a região mais chuvosa do estado do Paraná, apresenta obstáculo aos ventos dominantes de sudoeste, provoca precipitações superiores a 3.000 mm (três mil milímetros) anuais. Predomínio de umidade relativa do ar muito elevada, cujo clímax é atingido nas primeiras horas do dia com 85% a 92%.

2.6. SOLOS:

Os solos encontrados na gleba Guaraguaçu são pertencentes ao grupo de solos denominados Espodosolos.

2.7. HIDROGRAFIA:

Atravessam a Gleba Guaraguaçu os seguintes corpos d'água:

Rio das Pombas;

Rio Pai Antonio;

Rio São Joaozinho;

Rio Vermelho.

Ao sul limita-se com o rio Guaraguaçu.

2.8. VEGETAÇÃO:

A Gleba Guaraguaçu pertence ao Bioma Mata Atlântica, e aos ecossistemas da Planície Litorânea, conforme mapa IBGE, sendo que a Floresta Ombrófila Densa das Terras Baixas é a formação vegetacional de maior ocorrência na gleba.



3. USO DO SOLO:

Tabela 5: Uso do Solo da Gleba Guaraguaçu:

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	ÁREA/HECTARES
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	192,7
FLORESTA OMBRÓFILA DENSA ALUVIAL	255,2
ESTRADAS E DEMAIS VIAS DE ACESSO	19,4
FLORESTA OMBRÓFILA DENSA DE TERRAS BAIXAS	4.193,9
FLORESTA OMBRÓFILA DENSA MÉDIO/AVANÇADO	429,5
AGRICULTURA TEMPORARIA	107,0
REFLORESTAMENTO	2,9
TOTAL DA GLEBA GUARAGUAÇU	5.200,6

4. CONCEITO DAS CLASSES DE TERRAS AGRÍCOLAS (SEAB-PR):

4.1 – MECANIZADA

São áreas destocadas, sem restrições para o preparo do solo e plantio, cuja declividade (topografia) permite operações com máquinas e implementos agrícolas motorizados, podendo estar sendo cultivada ou em pousio, independente da cultura existente, incluindo várzea sistematizada.

4.2 – MECANIZÁVEL

São áreas cuja declividade do solo (topografia) permite operações com máquinas e implementos agrícolas motorizados, ou seja, não mecanizada, devido à presença de vegetação adensada (mata ou capoeira), resto de desmatamento (tocos, troncos e galhos) e várzea não sistematizada (úmida).

4.3 – NÃO MECANIZÁVEL

São áreas cujo relevo e/ou profundidade do solo são desfavoráveis à execução de operações ou práticas agrícolas com máquinas e implementos motorizados, permitindo, porém, o plantio manual ou a tração animal. São consideradas também áreas não mecanizáveis, as reservas legais, tendo em vista que as mesmas só poderão sofrer algum tipo de desmatamento e/ou corte,



mediante um plano de Manejo Sustentável, com projeto devidamente aprovado pelo IAP e/ou IBAMA.

4.4 – INAPROVEITÁVEIS

São áreas totalmente inaproveitáveis para atividades agropecuárias, constituídas de solos pedregosos, muito rasos ou inundáveis periodicamente, despenhadeiro, pirambeira, penhascos, etc., com relevo íngreme ou reserva de Preservação Permanente, podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

5. PREÇO DE TERRAS AGRICOLAS (SEAB-PR):

Tabela 6: Media de valores, adaptado (SEAB-PR 2016)

Classificação	Município	Valor (R\$) hectare 2016	Media de Valor por Ha (R\$)
Terra Mecanizada	Paranaguá	23.000,00	20.500,00
	Ponta do Paraná	18.000,00	
Terra Mecanizável	Paranaguá	12.000,00	10.500,00
	Ponta do Paraná	9.000,00	
Terra Não Mecanizável	Paranaguá	5.500,00	4.750,00
	Ponta do Paraná	4.000,00	
Terra Inaproveitável	Paranaguá	2.000,00	1.750,00
	Ponta do Paraná	1.500,00	

6. USO DO SOLO EM RELAÇÃO À CLASSIFICAÇÃO E VALORES DE TERRAS (SEAB-PR)

Tabela 7: Media de valores, adaptado (SEAB-PR 2016)

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	ÁREA/HECTARES	Classes de terras agrícolas SEAB	Valores Médios R\$/ ha (SEAB-
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	192,7	INAPROVEITAVEL (467,3 Hectares)	1.750,00
FLORESTA OMBRÓFILA Densa ALUVIAL	255,2		
ESTRADAS E DEMAIS VIAS DE ACESSO	19,4		
FLORESTA OMBRÓFILA Densa DE TERRAS BAIXAS	4.193,9	MECANIZAVEL (4.730,4 Hectares)	10.500,00
FLORESTA OMBRÓFILA Densa MÉDIO/AVANÇADO	429,5		
AGRICULTURA TEMPORARIA	107,0	MECANIZADA (109,9 Hectares)	20.500,00
REFLORESTAMENTO	2,9		
TOTAL DA GLEBA GUARAGUAÇU	5.200,6		



Tabela 8: Uso do Solo em Relação aos Valores de Terras (SEAB-PR)

Classes de terras agrícolas SEAB	Valores Médios R\$/ ha (SEAB-PR)	Valor do USO R\$/ ha (SEAB-PR)
INAPROVEITAVEL (467,3 Hectares)	1.750,00	817.775,00
MECANIZAVEL (4.730,4 Hectares)	10.500,00	49.669.200,00
MECANIZADA (109,9 Hectares)	20.500,00	2.252.950,00
TOTAL:		52.739.925,00

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Embora uma pequena fração, porém significativa em área, esteja inserida no perímetro urbano o imóvel foi avaliado como sendo totalmente rural. Portanto na valoração da presente Gleba utilizou-se dos parâmetros determinados pela Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Paraná (SEAB-PR). Contudo existe a possibilidade de alteração de valores quando da inserção desta área no perímetro urbano.



 GIOVANNI SCHIAVON
 CREA-PR 64.894/D





1

Laudo Técnico de Avaliação

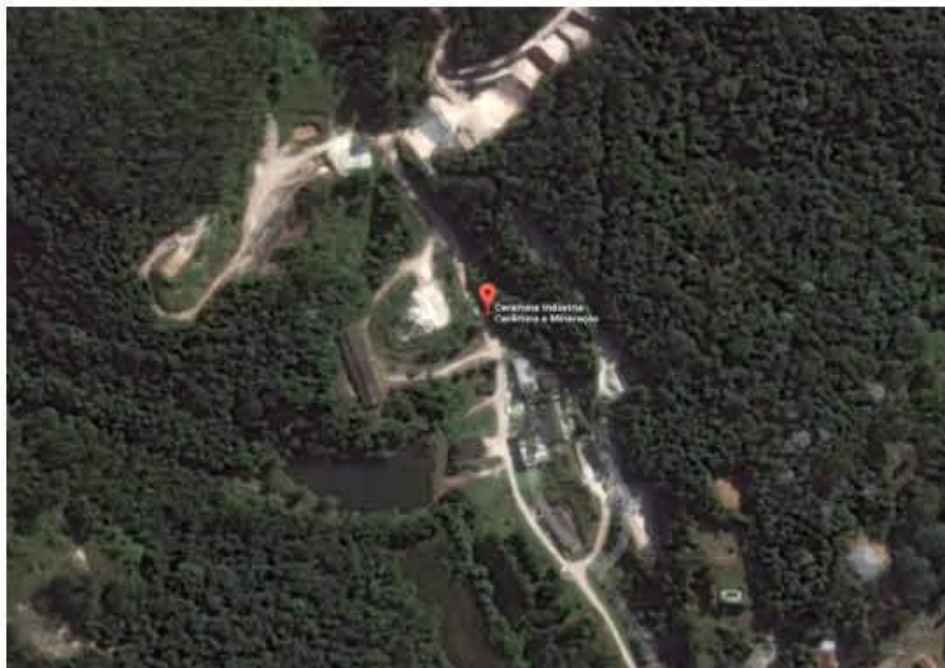
Solicitante: Porcelana Schmidt

Imóvel do Tipo: Gleba de terra com mina de extração de minério (caulim)

Endereço: Estrada do Caulim, s/nº
Município de Suzano - Estado de São Paulo

Cliente: Porcelana Schmidt

Data: Agosto/2016



Nº do Laudo: 16.08.4052.(252)- J.A.M





2

1. Introdução

Por solicitação da Porcelana Schmidt, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de Gleba de terra com mina de extração de minério (caulim), situado a Estrada do Caulim, s/nº, no município de Suzano, 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\$)	4.160.000,00
------------------------	--------------

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	2.080.000,00
-------------------------	--------------

Obs: Não foi avaliada a jazida de caulim .





3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

A documentação fornecida para elaboração do presente laudo avaliatório compreende: Matrícula de nº 3.141 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano e Laudo anterior de outubro/2011.

3.2. Vistoria

Procedemos a vistoria ao imóvel no dia 17 de agosto, quando verificamos tratar-se de uma gleba de terra rural, com diversas benfeitorias para extração, produção e armazenamento de caulim operado pela Cerâmica localizado na Estrada do Caulim, s/nº - Município de Suzano - Estado de São Paulo.

3.3. Adequação

Para cálculo do valor de avaliação foram consideradas as seguintes áreas:

- A Matrícula 3.141 informa que o terreno possui área de 778.425,00m²;
- Área construída de 2.188,68m² extraída do laudo anterior.





4. Comentários

4.1 Local

O avaliando está localizado na Estrada do Caulim, s/n no Município de Suzano/SP, próxima divisa com o Município de Ribeirão Pires. O acesso principal é feito pela Rodovia Indio Tibirica, seguindo pela Estrada das lavras, passando pela Estância São Luís.

A microregião encontra-se em processo de urbanização. Verifica-se a expansão urbana da cidade já chegou nos limites da propriedade.

O avaliando é constituído de uma gleba de grandes dimensões, de formato irregular e topografia acidentada, contendo vegetação de mata nativa, vegetação de regeneração e área sem vegetação onde temos as edificações e as minas para extração de caulim utilizado na indústria de porcelana.

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.

4.2 Croqui do Local





6

4.3. Fotos do local



Vista do avaliando



Estrada do Caulim





7

4.4. Fotos do entorno



Estrada do Caulim



Estrada das Lavras





4.5. Croqui das Imediações





9

5. Comentários Mercadológicos

5.1. Mercado Atual

O mercado para este produto é pouco expressivo devido às restrições de uso e ocupação existentes, além de ser influenciada negativamente, devido a topografia acidentada e a especificidade de uso.

Trata-se de produto de absorção lenta.

5.2. Perspectivas Futuras

O mercado deve manter-se inalterado à médio prazo.

5.3. Liquidez

A liquidez é de normal para baixo, devido a todos os fatores que a restringem e expostos anteriormente.

5.4. Valores Resultantes

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



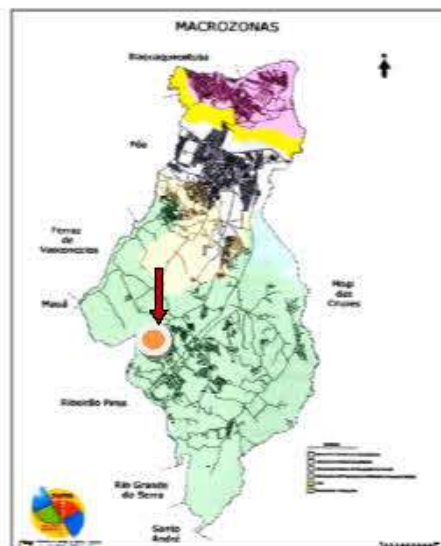


10

6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra:	gleba
Formato:	irregular
Topografia:	acidentada com platos, acíves e
Dimensões:	
Área Total:	775.425,00 m ²
Zoneamento:	Macrozona de Preservação Ambiental e Ocupação Restrita de acordo com a Lei de Zoneamento do Município de Suzano
Ocupação:	extração de caulim
Fechamento:	cerca de arame farpado
Croqui:	





6.2. Edificações

Trata-se de uma mina de extração e produção de calium com as seguintes edificação: Guarita, Cabine de força, Residência para funcionários, escritórios, refeitório, área de tratamento, subestação, galpão para armazenamento e garagem.

- Galpões com padrão de acabamento médio, estado de conservação: reparos simples, idade aparente de 35 anos, vida útil estimada de 75 anos e área construída de 920,30m².
- Guarita, Cabine de força, Residência para funcionários com padrão de acabamento médio, estado de conservação: entre regular e reparos simples, idade aparente de 33 anos, vida útil estimada de 60 anos e área construída de 1.268,38m².
- Outras benfeitorias: arruamento, redes externas, fechamento, caixa d'água, entre outras.

Gerais:

Padrão de acabamento:	Médio
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	33 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	27 anos
k:	0,528

Áreas construídas:

Discriminação	Área (m ²)	Fator de ponderação	Área total (m ²)
Galpão	920,30	1,00	920,30
Guarita, CF e residência	1.268,38	1,00	1.268,38
Total:	2188,68m²		2188,68m²





6.3. Fotos do imóvel



Portaria de entrada



Identificação



Vista da área



Edificações de apoio



Vista da área



Vista da área





Vista da área



Vista da área



Vista da área



Vista da área



Edificações de apoio



Edificações de apoio





Vista da área



Vista da área



Edificações de apoio



Lago de carpas

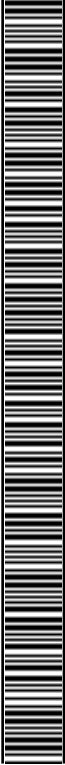


Galpão de apoio



Galpão de apoio

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: PJVWC 4U8R9 8VSSD PCSA3





Galpão de estoque



Edificações de apoio



Represa de captação de água



Processo de reciclagem de água



Processo de reciclagem de água



Processo de reciclagem de água





Vista da área



Vista da área



Vista da área



Vista da área



Extração



Extração





Vista da área



Vista da área



Vista da área



Processo de extração de caulim



Processo de extração de caulim



Processo de extração de caulim

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: PJD7F GWBN2 AKLER UZLLA





Processo de extração de caulim



Processo de extração de caulim



Estação de Tratamento de Efluentes



Processo de extração de caulim



Processo de extração de caulim



Processo de extração de caulim





Processo de extração de caulim



Processo de extração de caulim



Produto final



Divisa com Estrada das Lavras



Divisa com 3%



Divisa com 3%

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: PJD7F GWBN2 AKLER UZLLA





7. Metodologia

7.1. Metodologia utilizada

Método Evolutivo

Para determinação do valor de mercado, utilizou-se o Método Evolutivo. De forma indireta, o valor do imóvel é determinado pela reprodução do valor atual de seus componentes básicos, ou seja, terreno e benfeitoria. Na realidade, apenas a componente benfeitoria é avaliada pela reprodução dos custos, já que o processo avaliatório para o terreno necessariamente tem que ser o processo comparativo direto, através de pesquisa de preços no mercado local.

Para avaliação das benfeitorias, representadas pelas edificações e outras, utilizou-se a reposição dos custos, levando-se em conta seus preços de reposição atuais, depreciações por idade, por estado de conservação e por obsolescência, não esquecendo da componente vantagem da coisa feita ou valores em marcha, que agregam parcelas de valores atrelados a aspectos mercadológicos como adequacidade, local, tamanho e outras variáveis.

A aplicação, neste caso, de metodologia direta por processo comparativo de dados de mercado para o imóvel como um todo, apresentaria muita distorção na medida que existem muitas diferenças entre os elementos comparativos, em especial quanto a relação entre área do terreno e área construída, cuja homogeneização seria dificultosa e empírica, podendo levar a imprecisões indesejáveis para o caso.

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

Devido as características do imóvel, não se identificou ofertas similares que permitem a comparação direta, tendo sido mais recomendável a aplicação de método indireto, com avaliação separada dos componentes do imóvel.





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:		Rodovia Indio Tibiriça - Palmeiras de São Paulo	
Fonte / Tel.:		Valena - Connexao Imoveis 11 4292-3333	
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 200.000,00	Topografia: Active até 10%
Áreas Construídas (m²):			
Util:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo: Médio	Estado de Conservação: Regular	Vagas:	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor da Construção:	x	x	x
Características do imóvel:			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 6.000.000,00		
Valor residual:	R\$ 6.000.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 30,00 /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 dos Fernandes - Parque Santa Rosa	
Fonte / Tel.:		Silvia - Lello ABC 11 4469-0566	
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 300.000,00	Topografia: Active até 10%
Áreas Construídas (m²):			
Util:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo: Médio	Estado de Conservação: Regular	Vagas:	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor da Construção:	x	x	x
Características do imóvel:			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 6.000.000,00		
Valor residual:	R\$ 6.000.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 20,00 /m²	Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





23

Ficha de pesquisa nº 03			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Estrada dos Fernandes - Sítio Vila Aparecida				
Fonte / Tel.: Red Consultoria de Imóveis 11 4741-4800				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		48.400,00	Ative até 10%	
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:				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 2.000.000,00				
Valor residual: R\$ 2.000.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 41,32 /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: Rua Vinte e Dois - Parque Residencial Samambaia				
Fonte / Tel.: Valéria - Connexao Imoveis 11 4292-3333				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		90.000,00	Ative de 10 a 20%	
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\$ 1.200.000,00				
Valor residual: R\$ 1.200.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 13,33 /m² Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				





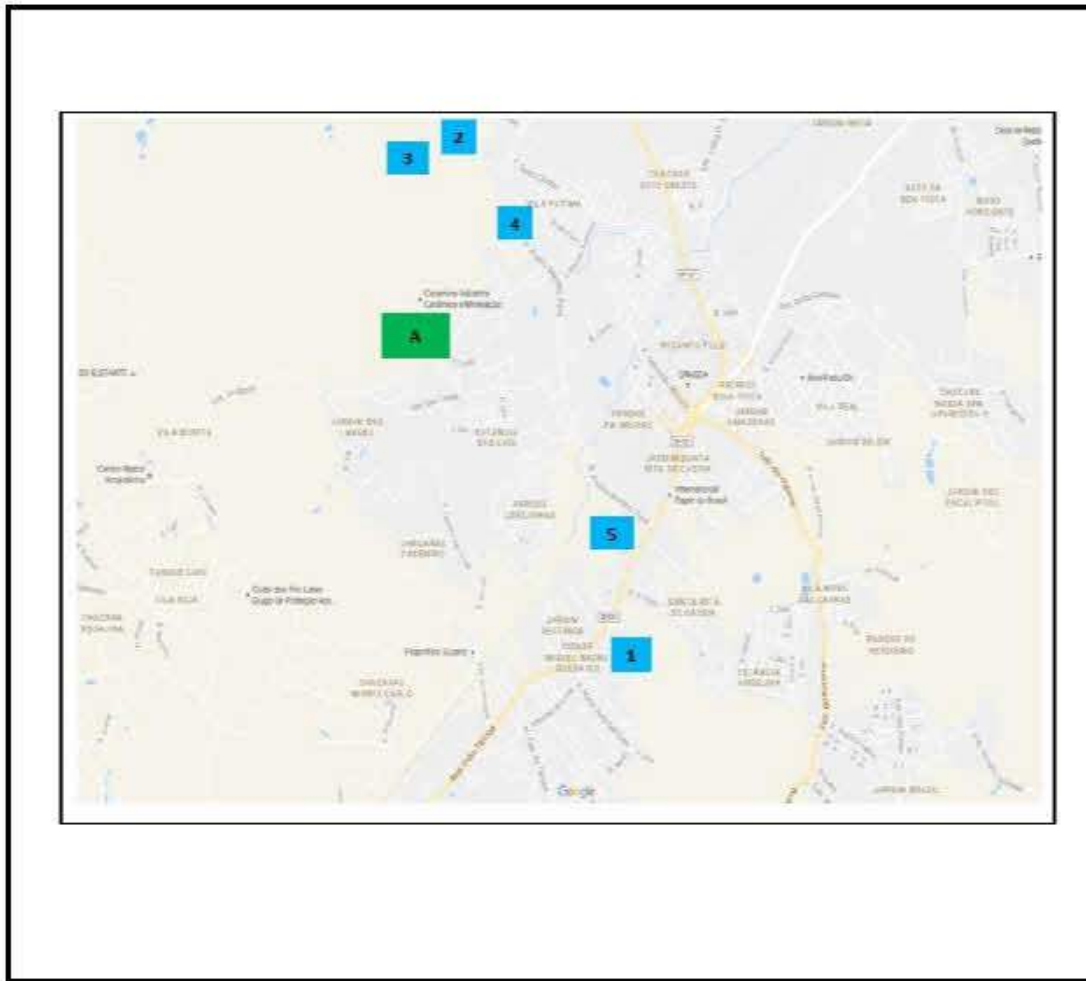
24

Ficha de pesquisa nº 05		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Rodovia Indio Tibiriça - 7 km da cidade			
Fonte / Tel.: Imobnegócios		11 5181-3314	
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 531.855,00	Topografia: Active até 10%
Áreas Construídas (m²):			
Util:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
Valor da Construção:	x	x	1,00 x: 1,00
Características do imóvel:			
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação			
Valor de venda:	R\$ 13.000.000,00		
Valor residual:	R\$ 13.000.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 24,44 /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			
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	0,85	1,000	1,000	1,00			
				0,80	0,844	0,89	1,000	1,000	1,00			
1	30,00	0,90	27,00	-5,40	-4,21	-2,97	0,00	0,00	0,00	14,42	14,42	
				1,00	0,888	0,89	1,000	1,000	1,00			
2	20,00	0,90	18,00	0,00	-2,02	-1,98	0,00	0,00	0,00	14,00	14,00	
				0,85	0,707	0,89	1,000	1,000	1,00			
3	41,32	0,90	37,19	-5,58	-10,90	-4,09	0,00	0,00	0,00	16,62	16,62	
				1,30	0,764	0,94	1,000	1,000	1,00			
4	13,33	0,90	12,00	3,60	-2,83	-0,72	0,00	0,00	0,00	12,05	12,05	
				0,80	0,954	0,89	1,000	1,000	1,00			
5	24,44	0,90	22,00	-4,40	-1,01	-2,42	0,00	0,00	0,00	14,17	14,17	
Média seca	25,82									Médias	14,25	14,25

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	14,25
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	18,53
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	9,98

SANEAMENTO	
Numero de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	14,25
Desvio Padrão	1,63
Coefficiente de Variação	0,1141
t de Student	1,53
Máximo (R\$/m²)	15,50
Mínimo (R\$/m²)	13,01
Intervalo de Confiabilidade	17,46%

FORMAÇÃO DE VALOR DO TERRENO	
AREA (m²)	775.425,00
VALOR UNITARIO FINAL (R\$/m²)	14,25
APROVEITAMENTO	0,40
VALOR DO TERRENO (R\$)	4.420.604,01
VALOR TERRENO ARREDONDADO (R\$)	4.400.000,00

Valor do terreno R\$ 4.400.000,00





27

10. FORMAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

FORMAÇÃO DE VALOR DAS CONSTRUÇÕES							
DESCRIÇÃO	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	REF.	FATORES			VALOR TOTAL
				Padrão	Idade/ Conserv.	K	
Galpões	920,30	717,21	B	1,00	0,540	1,20	R\$ 427.711,34
Guarita, CF, Resid.	1.268,38	1.392,94	A	0,70	0,528	1,10	R\$ 718.300,95

K=Itens não inclusos no PINI

REFERÊNCIA:	CUB - SINDUSCON - UF	SP	DATA BASE:	Ago / 16
A	Residência Unifamiliar - 1 pavimento - Normal		R\$ 1.392,94 / m²	
B	Galpão industrial - 1 pavimento - Normal		R\$ 717,21 / m²	

VALOR DAS CONSTRUÇÕES(R\$)	1.146.012,29
VALOR CONSTR. ARREDONDADO (R\$)	1.146.000,00

Valor das construções R\$ 1.146.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
VALOR TERRENO ARREDONDADO (R\$)	4.400.000,00
VALOR CONSTRUÇÕES ARREDONDADO (R\$)	1.146.000,00
TERRENO + CONSTRUÇÃO (R\$)	5.546.000,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	0,75
VALOR DE MERCADO(R\$)	4.159.500,00
VALOR MERCADO ARREDONDADO (R\$)	4.160.000,00

FC=Imóvel de uso específico.

VALOR DE MERCADO (R\$) 4.160.000,00





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 **50%** sobre o valor de mercado de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

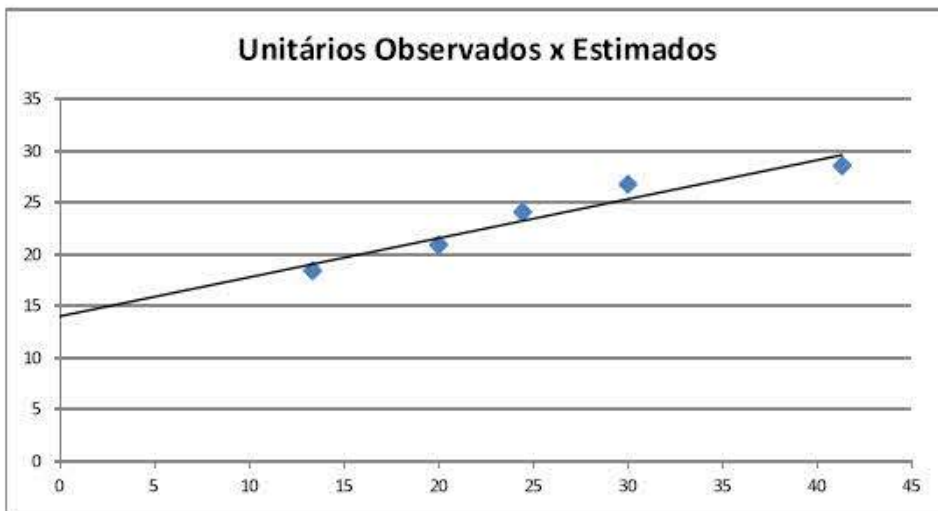
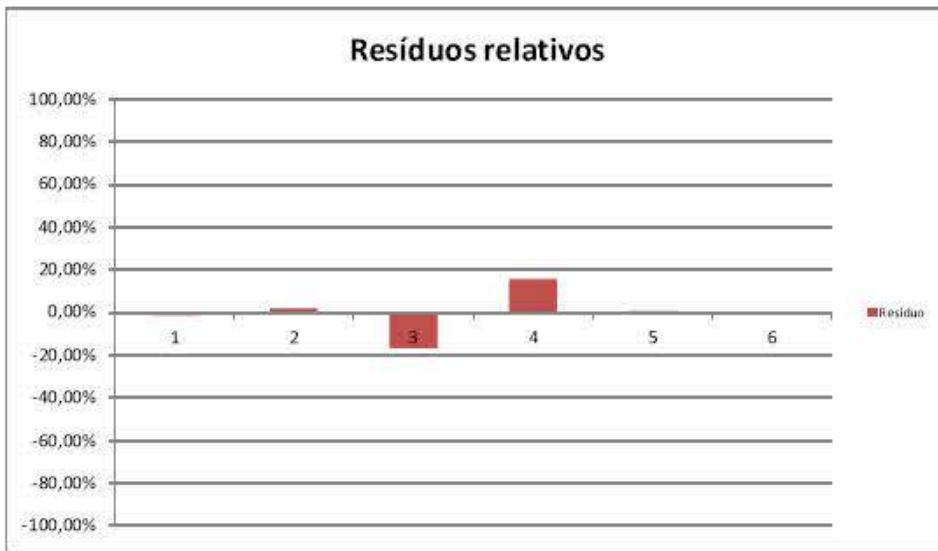
FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,50
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	2.080.000,00
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	2.080.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 2.080.000,00





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 I: 0.40 a 2.50	1
Total:			7

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 :			I

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:			17,46%
GRAU DE PRECISÃO :			III





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

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





Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo	1
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:			3

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





33

TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso
o presente laudo composto por 33 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



PORCELANA SCHMIDT (Grupo Schmidt)

*Relatório de Avaliação de Marca
("Valuation")*

Dr. Aderbal Nicolas Müller





Ao
Grupo Schmidt
At. Diretoria

Ref.: Laudo de Avaliação da Marca

Curitiba, 24 de agosto de 2016

Prezados,

Aderbal Nicolas Müller, Perito-Avaliador, Doutor pela UFSC, contratado para realizar a avaliação da marca "PORCELANA SCHMIDT" das empresas do Grupo Schmidt, através da **Schmidt Indústria e Comércio Importação e Exportação Ltda, CNPJ nº 00.844.239/0001-48** vem, através do Laudo de Avaliação anexo, prestar as informações e os esclarecimentos necessários sobre os procedimentos de avaliação, apresentando a respectiva conclusão.

São anexos ao Laudo de Avaliação:

- Anexo 1 – Balanço Patrimonial (2015);
- Anexo 2 – Demonstração de Resultado - DRE (2015);
- Anexo 3 – Base de dados para projeção.

Assinatura Digital

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Aderbal N. Müller", is written over a faint digital signature line.

Dr. Aderbal Nicolas Müller
Perito-Avaliador





Sumário

1. INTRODUÇÃO E ANÁLISE DA ESTRUTURA ORGANIZACIONAL.....	4
2. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL DO GRUPO SCHMIDT	4
3. DADOS OPERACIONAIS	5
4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO.....	7
<i>Valor Presente Líquido (VPL).....</i>	<i>7</i>
<i>Horizonte de Projeção e Valor Residual</i>	<i>8</i>
<i>Taxa de Desconto.....</i>	<i>8</i>
5. CARACTERIZAÇÃO TÉCNICA DA AVALIAÇÃO.....	8
<i>Metodologia e critérios para projeção.....</i>	<i>9</i>
<i>Projeção da Receita Líquida.....</i>	<i>10</i>
<i>Projeção dos Custos</i>	<i>11</i>
<i>Projeção de Despesas</i>	<i>12</i>
<i>Taxa de Crescimento.....</i>	<i>13</i>
<i>Projeção das Demonstrações de Resultado (DREs).....</i>	<i>14</i>
6. VALOR DA RECEITA LÍQUIDA	15
7. CONCLUSÃO	16
8. ANEXOS	17
<i>Anexo 1 – Balanço Patrimonial (2015).....</i>	<i>17</i>
<i>Anexo 2 – Demonstração de Resultado – DRE (2015).....</i>	<i>18</i>
<i>Anexo 3 – Base de dados para projeção</i>	<i>19</i>





1. Introdução e análise da estrutura organizacional

Inicialmente, invoca-se a sabedoria do ilustre Prof. Dr. Alexandre Assaf Neto, no livro *Finanças Corporativas e Valor* (São Paulo: Atlas, 2003), onde se lê que “A definição do valor de uma empresa é tarefa complexa, exigindo uma coerência e rigor conceituais na formulação do modelo de cálculo. Existem diversos modelos de avaliação, embutindo todos eles certos pressupostos e níveis variados de subjetividade” (p.575).

Para a avaliação foi utilizado o modelo baseado no Valor Presente Líquido – VPL da Receita Líquida, utilizando-se para tal dados apresentados pela organização nos últimos anos, incluindo a análise do resultado, por tratar-se de avaliação parcial (marca).

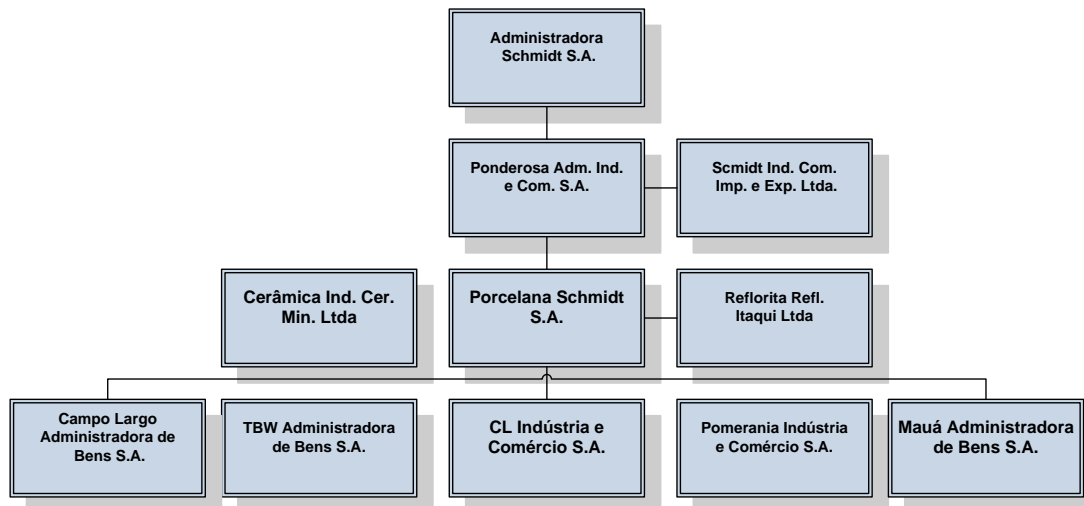
Dado o modelo adotado, não foram consideradas variáveis como estoques, funcionários, imobilizados ou outro fator diferente dos previstos pelo critério.

As informações apresentadas ou referidas das empresas do Grupo Schmidt, especialmente à **SCHMIDT INDÚSTRIA E COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**, geradora do faturamento, foram obtidas diretamente com a empresa. Certifico que as informações são completas e precisas, uma vez que foram regularmente auditadas pela RCC Consultores Associados.

2. Estrutura organizacional do Grupo Schmidt

O Grupo Schmidt, detentor da marca através da empresa TBW Administradora de Bens S/A, CNPJ nº 14.215.907/0001-82, onde está registrada pelo valor nominal de R\$ 5.790.000,00 (cinco milhões, setecentos e noventa mil reais), é composto de 11 (onze) empresas, quee estão agrupadas da seguinte forma:





3. Dados operacionais

A síntese da Demonstração de Resultados (DRE) e do Balanço Patrimonial Consolidado da empresa **Schmidt Indústria e Comércio Importação e Exportação Ltda** (referente ao exercício social encerrado em 31/12/2015), cujos relatórios analíticos são apresentados nos anexos 1 e 2 deste estudo, estão assim representadas:

Balanço Patrimonial		dez/2015	
Ativo	63.796.134	Passivo e PL	63.796.134
Circulante	36.314.647	Circulante	632.238.487
Disponível	3.959.774	Fornecedores e Financ.	5.370.148
Contas a receber	4.149.495	Obrig. Trib. e Trab.	629.282.449
Outros créditos	4.714.322	Não Circulante	38.005.834
Estoques	23.491.056	Patrimônio Líquido	-606.448.187
Não Circulante	27.481.487	Capital Social	20.000
		Prejuízos acumulados	-606.468.187





Demonstração de Resultado (DRE)

	2015
Venda bruta operacional	130.938.414
Venda de produtos	130.938.414
Revenda de mercadorias	-
Deduções da receita bruta	69.061.183
Vendas canceladas e devoluções	35.549.843
Abatimento sobre as vendas	-
Impostos incidentes s/ vendas	33.511.340
Receita líquida	61.877.231
Custos das vendas	37.824.433
Custo produtos e mercadorias vendidos	37.824.433
Lucro bruto operacional	24.052.798
Despesas operacionais	27.796.172
Despesas de vendas e marketing	9.072.135
Despesas administrativas	6.247.788
Despesas gerais	12.476.249
Operacional	- 3.743.374
Despesas financeiras	59.469.203
Resultado financeiro comercial	30.002
Despesas financeiras	60.137.719
Receitas financeiras	638.515
Outras despesas e receitas	- 63.212.577
Outras receitas e despesas operacionais	311.965
Resultado antes do imposto de renda	- 62.900.612
Provisão p/imposto de renda	
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	- 62.900.612





4. Metodologias de Avaliação

Para a avaliação econômico-financeira da marca foi utilizada a metodologia de Valor Presente Líquido (VPL) da Receita Líquida gerada pela companhia.

A avaliação deve procurar alcançar um valor econômico justo, ou seja, um valor que represente de modo equilibrado as potencialidades e perspectivas da marca. Tal avaliação, porém, apesar de utilizar métodos e modelos quantitativos, não se processa exclusivamente mediante os fundamentos de uma ciência exata, não permitindo, portanto, a comprovação absoluta dos resultados, pois trabalha com premissas e hipóteses comportamentais.

Valor Presente Líquido (VPL)

A metodologia do Valor Presente Líquido (VPL) está fundamentada no conceito de que o valor da marca está diretamente relacionado à capacidade da empresa gerar receita em determinados períodos futuros, através de sua marca. Portanto, o valor da marca é medido pelas estimativas de recursos financeiros gerados nas operações futuras, trazidos ao seu valor presente por uma taxa de desconto que reflete o tempo e risco associados à operação. Não é utilizada a totalidade das Receitas, uma vez que o objetivo é a avaliação da marca e não da operação (negócio) como um todo.

Nesta etapa da avaliação, o que se quer determinar é o valor potencial da marca, observado como parâmetro o que este “símbolo” representa no mercado em que a empresa atua.

Para calcular a Receita Líquida gerada através do fluxo de caixa futuro gerado pela empresa **Schmidt Indústria e Comércio Importação e Exportação Ltda**, foram projetadas as Demonstrações de Resultado (DREs) até dezembro de 2020.

A projeção das demonstrações de resultado destina-se tão somente à finalidade de calcular o fluxo de caixa projetado. Este é descontado a uma taxa fixa de 14% (quatorze por cento), obtendo-se o valor presente.





Horizonte de Projeção e Valor Residual

O período de projeção de resultados utilizado no cálculo do valor da empresa é de janeiro de 2016 a dezembro de 2020.

Taxa de Desconto

A determinação da taxa de desconto é uma das etapas mais delicadas da avaliação econômica e determinação do valor da marca. Este único fator reflete aspectos de natureza subjetiva e variável, tais como o custo de oportunidade e a percepção particular do risco do investimento.

A definição do conceito da taxa de desconto é tão importante quanto sua fórmula: fluxos de caixa em moeda real (sem considerar os efeitos da inflação) exigem taxa de desconto real e fluxos de caixa em moeda nominal exigem taxa de desconto nominal. Como foram utilizados fluxos de caixa em moeda nominal, estes foram descontados por uma taxa de desconto nominal na ordem de 14% (quatorze por cento).

Como os analistas têm adotado o uso da taxa fixa setorial para o segmento de atividade (industrial), é coerente para a finalidade deste estudo sua utilização.

5. Caracterização técnica da avaliação

A utilização de valores contábeis, demonstrados no anexo 3 deste relatório, concede credibilidade à avaliação e pode ser considerada como parâmetro de valor, quando comprovados os dados. Tais valores foram utilizados na composição das séries temporais analisadas estatisticamente, assim como para as projeções.





Metodologia e critérios para projeção

Nas variáveis Receitas, Custos e Despesas, observa-se forte linearidade e constância de evolução.

Desta forma, as previsões levaram em conta tais características e variabilidade, apontando para o modelo estatístico linear denominado regressão linear como o mais aderente.





Projeção da Receita Líquida

Para definição do melhor ajuste no cálculo do período da variável Receita, a partir do modelo escolhido, tem-se a equação correspondente e valores resultantes a seguir:

$$Y = 43326x + 3 \cdot 10^6$$

Receitas

Mês	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
Jan	2.206.625	3.964.245	5.463.680	7.576.566	5.122.974	5.642.886	6.162.798	6.682.710	5.165.238
fev	2.762.311	3.169.286	4.407.359	3.991.873	5.166.300	5.686.212	6.206.124	6.726.036	5.172.334
Mar	3.510.764	3.436.942	4.282.196	6.137.783	5.209.626	5.729.538	6.249.450	6.769.362	5.179.359
Abr	4.296.913	3.354.823	3.420.421	5.953.185	5.252.952	5.772.864	6.292.776	6.812.688	5.186.313
Mai	2.782.231	4.275.650	4.342.393	5.914.459	5.296.278	5.816.190	6.336.102	5.105.683	5.193.197
Jun	3.508.631	2.684.680	3.050.316	4.377.550	5.339.604	5.859.516	6.379.428	5.113.414	5.200.014
Jul	5.119.968	2.946.114	5.974.486	5.652.745	5.382.930	5.902.842	6.422.754	5.121.059	5.206.764
Ago	3.728.821	3.980.299	3.723.206	3.684.152	5.426.256	5.946.168	6.466.080	5.128.621	5.213.449
Set	3.379.115	5.144.326	6.216.578	4.711.816	5.469.582	5.989.494	6.509.406	5.136.101	5.220.071
Out	4.569.761	4.171.399	5.861.940	5.126.155	5.512.908	6.032.820	6.552.732	5.143.501	5.226.629
Nov	4.017.764	4.310.577	6.861.256	4.466.883	5.556.234	6.076.146	6.596.058	5.150.823	5.233.126
Dez	4.174.665	4.814.273	2.511.836	4.284.065	5.599.560	6.119.472	6.639.384	5.158.068	5.239.562
Total	44.057.570	46.252.614	56.115.668	61.877.231	64.335.204	70.574.148	76.813.092	68.048.066	62.436.056

A representação gráfica, considerando o período base de cálculo das receitas (janeiro de 2012 a dezembro de 2015), com suas especificidades sazonais, permite através do modelo escolhido dar continuidade aos dados conforme segue:





Projeção dos Custos

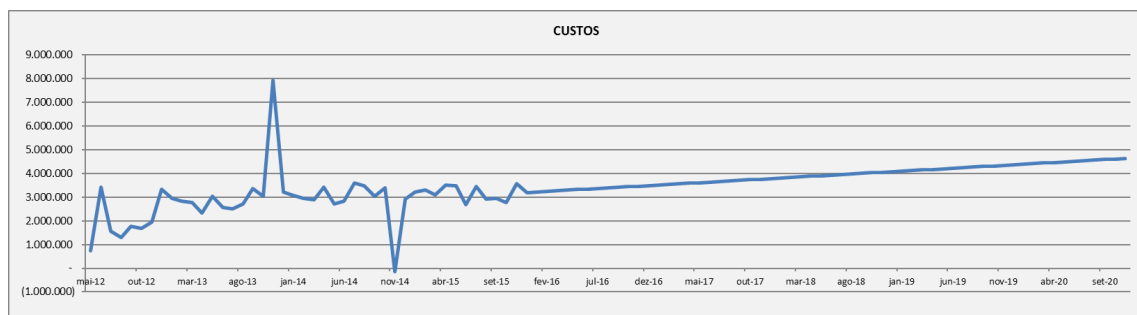
Para definição do melhor ajuste no cálculo do período da variável Custos, a partir do modelo escolhido, tem-se a equação correspondente e valores resultantes a seguir:

$$y = 24402x + 2 \cdot 10^6$$

Custos

Mês	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
Jan	26.693	3.325.848	3.208.893	2.907.828	3.195.698	3.488.522	3.781.346	4.074.170	4.366.994
fev	1.421.361	2.940.233	3.077.351	3.215.740	3.220.100	3.512.924	3.805.748	4.098.572	4.391.396
Mar	1.752.587	2.832.761	2.951.124	3.317.009	3.244.502	3.537.326	3.830.150	4.122.974	4.415.798
Abr	2.471.662	2.762.471	2.880.116	3.088.735	3.268.904	3.561.728	3.854.552	4.147.376	4.440.200
Mai	1.263.894	2.316.701	3.419.204	3.516.244	3.293.306	3.586.130	3.878.954	4.171.778	4.464.602
Jun	725.680	3.025.493	2.711.987	3.469.050	3.317.708	3.610.532	3.903.356	4.196.180	4.489.004
Jul	3.417.811	2.559.054	2.828.719	2.672.384	3.342.110	3.634.934	3.927.758	4.220.582	4.513.406
Ago	1.559.556	2.509.141	3.593.625	3.441.374	3.366.512	3.659.336	3.952.160	4.244.984	4.537.808
Set	1.307.730	2.725.657	3.465.734	2.910.289	3.390.914	3.683.738	3.976.562	4.269.386	4.562.210
Out	1.773.530	3.361.080	3.048.089	2.946.271	3.415.316	3.708.140	4.000.964	4.293.788	4.586.612
Nov	1.686.668	3.046.608	3.404.754	2.781.936	3.439.718	3.732.542	4.025.366	4.318.190	4.611.014
Dez	1.945.719	7.941.883	-134.036	3.557.572	3.464.120	3.756.944	4.049.768	4.342.592	4.635.416
Total	19.352.891	39.346.931	34.455.560	37.824.433	39.958.908	43.472.796	46.986.684	50.500.572	54.014.460

A representação gráfica, considerando o período base de cálculo dos custos (janeiro de 2012 a dezembro de 2015), com suas especificidades sazonais, permite através do modelo escolhido dar continuidade aos dados conforme segue:





Projeção de Despesas

Para definição do melhor ajuste no cálculo do período da variável Despesas, a partir do modelo escolhido, tem-se a equação correspondente e valores resultantes a seguir:

$$y = 409796x + 651371$$

Despesas

Mês	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020
Jan	5.537.005	3.838.227	4.137.134	11.210.223	8.661.577	9.249.436	9.818.586	10.423.143	11.064.925
fev	2.729.487	3.114.640	3.887.710	9.290.156	8.914.171	9.295.267	9.867.596	10.475.172	11.120.158
Mar	2.440.418	3.325.454	3.523.486	5.817.380	8.711.306	9.341.542	9.916.853	10.527.461	11.175.666
Abr	2.457.300	2.383.096	3.573.077	5.016.292	8.849.975	9.388.369	9.966.355	10.580.011	11.231.452
Mai	2.992.784	3.869.495	3.620.878	6.076.784	8.913.402	9.435.143	10.016.104	10.632.824	11.287.516
Jun	4.952.495	2.414.120	3.582.866	5.194.160	8.913.143	9.482.235	10.066.102	10.685.900	11.343.860
Jul	2.562.928	4.240.046	4.046.578	4.869.030	8.981.095	9.529.602	10.116.349	10.739.241	11.400.486
Ago	2.861.243	3.815.097	4.375.040	5.569.001	9.025.239	9.577.150	10.166.847	10.792.848	11.457.394
Set	3.195.107	5.806.610	3.756.291	8.182.926	9.062.891	9.624.959	10.217.597	10.846.723	11.514.586
Out	3.388.955	3.190.811	3.639.464	7.911.300	9.113.306	9.673.009	10.268.600	10.900.866	11.572.063
Nov	2.476.493	3.609.693	4.262.083	9.516.742	9.157.816	9.721.290	10.319.858	10.955.280	11.629.828
Dez	6.452.494	3.444.018	233.066.803	8.299.417	9.202.451	9.769.817	10.371.372	11.009.966	11.687.880
Total	42.046.708	43.051.307	275.471.410	86.953.410	107.506.372	114.087.818	121.112.217	128.569.434	136.485.813

A representação gráfica, considerando o período base de cálculo das despesas (janeiro de 2012 a dezembro de 2015), com suas especificidades sazonais, permite através do modelo escolhido dar continuidade aos dados conforme segue:

