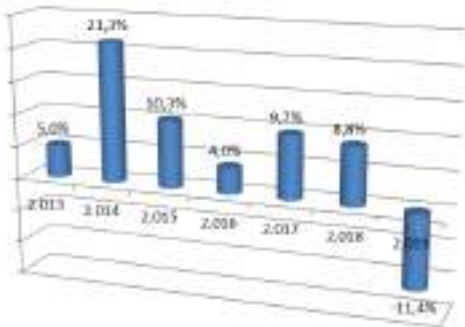




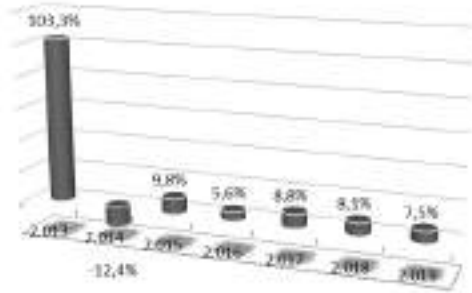
**Taxa de Crescimento**

A partir dos valores projetados, período a período, e a correspondente consolidação obtêm-se os índices de crescimento de cada variável, demonstrado a seguir:

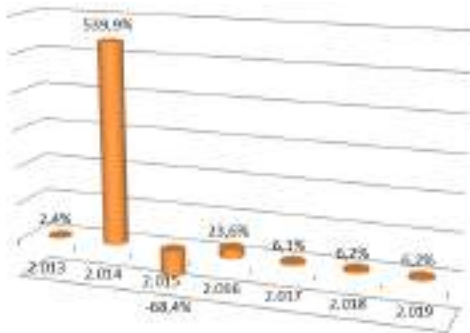
Receitas



Custos



Despesas





### Projeção das Demonstrações de Resultado (DREs)

O efeito produzido a partir da inserção dos valores de Receitas, Custos e Despesas, obtidos no tópico anterior, no horizonte dos próximos 5 (cinco) anos, suportando a valoração da companhia e de sua marca, permitiu a projeção dos resultados futuros, conforme segue:

#### Demonstração de Resultado (DRE)

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Venda bruta operacional</b>	<b>136.139.732</b>	<b>149.341.962</b>	<b>162.544.192</b>	<b>143.996.519</b>	<b>132.120.944</b>
Venda de produtos	136.139.732	149.341.962	162.544.192	143.996.519	132.120.944
Revenda de mercadorias					
<b>Deduções da receita bruta</b>	<b>71.804.528</b>	<b>78.767.814</b>	<b>85.731.100</b>	<b>75.948.453</b>	<b>69.684.889</b>
Vendas canceladas e devoluções	36.962.004	40.546.416	44.130.828	39.095.125	35.870.901
Abatimento sobre as vendas	-	-	-	-	1
Impostos incidentes s/ vendas	34.842.524	38.221.398	41.600.272	36.853.328	33.813.987
<b>Receita líquida</b>	<b>64.335.204</b>	<b>70.574.148</b>	<b>76.813.092</b>	<b>68.048.066</b>	<b>62.436.056</b>
<b>Custos das vendas</b>	<b>39.958.908</b>	<b>43.472.796</b>	<b>46.986.684</b>	<b>50.500.572</b>	<b>50.500.572</b>
Custo produtos e mercadorias vendidos					
<b>Lucro bruto operacional</b>	<b>24.376.296</b>	<b>27.101.352</b>	<b>29.826.408</b>	<b>17.547.494</b>	<b>11.935.484</b>
<b>Despesas operacionais</b>	<b>28.900.330</b>	<b>31.702.956</b>	<b>34.505.583</b>	<b>30.568.203</b>	<b>28.047.204</b>
Despesas de vendas e marketing	9.432.511	10.347.234	11.261.957	9.976.872	9.154.067
Despesas administrativas	6.495.971	7.125.922	7.755.872	6.870.861	6.304.213
Despesas gerais	12.971.848	14.229.801	15.487.753	13.720.469	12.588.924
<b>Operacional</b>	<b>- 4.524.034</b>	<b>- 4.601.604</b>	<b>- 4.679.175</b>	<b>- 13.020.709</b>	<b>- 16.111.720</b>
<b>Despesas financeiras</b>	<b>61.831.521</b>	<b>67.827.669</b>	<b>73.823.817</b>	<b>65.399.893</b>	<b>60.006.281</b>
Resultado financeiro comercial	31.194	34.219	37.244	32.994	30.273
Despesas financeiras	62.526.593	68.590.146	74.653.699	66.135.078	60.680.835
Receitas financeiras	663.879	728.259	792.639	702.192	644.281
<b>Outras despesas e receitas</b>	<b>- 66.355.555</b>	<b>- 72.429.273</b>	<b>- 78.502.992</b>	<b>- 78.420.601</b>	<b>- 76.118.001</b>
Outras receitas e despesas operacionais					
<b>Resultado antes do imposto de renda</b>	<b>- 66.355.555</b>	<b>- 72.429.273</b>	<b>- 78.502.992</b>	<b>- 78.420.601</b>	<b>- 76.118.001</b>
Provisão p/imposto de renda					
<b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</b>	<b>- 66.355.555</b>	<b>- 72.429.273</b>	<b>- 78.502.992</b>	<b>- 78.420.601</b>	<b>- 76.118.001</b>





## 6. Valor da Receita Líquida

Na sequência está apresentado o cálculo do valor projetado da Receita Líquida, base para avaliação do valor da marca, inicialmente obtido através do Valor Presente Líquido das receitas projetadas para os próximos 5 (cinco) anos e descontados à taxa de 14% ao ano, resultando no valor médio anual de R\$ 61.616.403 (sessenta e um milhões, seiscentos e dezesseis mil, quatrocentos e três reais), conforme demonstra o quadro a seguir:

Receita Líquida	2016	2017	2018	2019	2020
1	64.335.204	70.574.148	76.813.092	68.048.066	62.436.056
2	61.907.147	70.574.148			
3	67.379.905		76.813.092		
4	59.691.286			68.048.066	
5	54.768.470				62.436.056
<b>Média</b>	<b>61.616.403</b>				





## 7. Conclusão

À luz do exposto, pela experiência técnica e conceitual do Perito-Avaliador, e em conformidade com todas as variáveis envolvidas na análise, resta concluir que a Receita Líquida projetada média, descontada a valor presente, resulta em R\$ 61.616.403 (sessenta e um milhões, seiscentos e dezesseis mil, quatrocentos e três reais).

O valor da marca, no critério técnico adotado, corresponde à faixa entre 30% a 35% do valor da Receita Líquida calculada, estabelecendo o valor mínimo e máximo demonstrado a seguir:

<b>Receita Líquida</b>	<b>R\$ 61.616.403</b>		
Faixa	30%		35%
<b>Valor marca</b>	<b>R\$ 18.484.921</b>	<b>R\$ 21.565.741</b>	

Assim, tem-se um valor intermediário na ordem de R\$ 20.025.331,00.

**Atribui-se, deste modo, à marca Porcelanas Schmidt, valor de mercado correspondente a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).**

Todos os valores corroboram com o resultado desta avaliação, permitindo sua confirmação.

Assinatura Digital

**Aderbal Nicolas Müller**  
**CRC 1PR 035.537/O-7 S/SP**





## Anexo 1 – Balanço Patrimonial (2015)





## Anexo 2 – Demonstração de Resultado (DRE) 2015





### Anexo 3 – Base de dados para projeção



SCHMIDT IND. COM. IMP. EXP. LTDA 00.044.239/0001-48	Balanço Patrimonial	01/01/2015 a 31/12/2015	Pag.: 1 Emissão: 31/12/2015 Hora: 10:44
<b>ATIVO</b>			<b>63.796.133,50</b>
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>			<b>36.314.647,30</b>
<b>DISPONIVEL</b>			<b>3.959.773,94</b>
<b>CAIXA - BENS NUMERARIOS</b>			<b>72.756,08</b>
FUNDO FIXO - MATRIZ (FAB.3-MADA)	24.879,77		
FUNDO FIXO - LOJA MAGA	2.441,09		
FUNDO FIXO (FAB.2 CAMPO LARGO)	7.484,91		
FUNDO FIXO - LOJA CAMPO LARGO	35.450,31		
FUNDO FIXO (FAB.1 - POMERODE)	2.500,00		
<b>BANCOS CONTAS-MOVIMENTO</b>			<b>349.397,33</b>
BANCO BRADESCO - CTA 1388886	181,32		
BANCO BRADESCO - CTA 81388	0,00		
BANCO DAYCOVAL - CTA 9010469	1.067,42		
BANCO ITAU - CTA 686995	7,95		
BANCO SAFRA S/A - CTA 1239567	10.224,53		
BANCO SANTANDER - CTA 130004157	19.704,55		
BANCO BRADESCO - CTA 9464-1	0,00		
VISA/CREDICARD	304.934,23		
BANCO BRADESCO - CTA 130777-4	10.110,30		
FACTORING	0,00		
BANCO BVA - CONTA CAUCIONADA	1.520,00		
BANCO TRIANGULO - CTA 108646-4	12,90		
BANCO BRADESCO - CTA 39464-5	0,00		
BANCO BICBANCO - CTA 42106715-8	4.163,31		
<b>APLICACOES DE LIQUIDEZ IMEDIATA</b>			<b>3.537.620,53</b>
APLICACAO COB - SAFRA	6.429,95		
TITULO CAPITALIZACAO - SANTANDER	8.894,37		
APLICACAO BANCO BVA	3.374.906,97		
CONSORCIO BANCO BRADESCO	147.389,24		
<b>CONTAS A RECEBER</b>			<b>4.149.494,76</b>
<b>CLIENTES</b>			<b>6.221.994,12</b>
DUPLICATAS A RECEBER	6.374.884,47		
CHEQUES A RECEBER	109.058,12		
CARTAO DE CREDITO	0,00		
(-) DEPOSITOS NAO IDENTIFICADOS	261.988,47		
{ - } DEVOLUCAO DE VENDAS			<b>2.072.459,36</b>
{ - } DEVOLUCAO DE VENDAS	2.072.459,36		
<b>OUTROS CREDITOS</b>			<b>4.714.322,12</b>
<b>TITULOS A RECEBER</b>			<b>0,00</b>
CREDITOS DE TERCEIROS	0,00		
COBERTURA DE SINISTROS A RECEBER	0,00		
<b>ADIANTAMENTO A TERCEIROS</b>			<b>4.451.257,64</b>
ADIANTAMENTO A TERCEIROS	410.116,40		
ADIANTAMENTO WEDOLIN TRINHEIRA ADVOGADOS	905.299,73		
ADIANTAMENTO A FORNECEDORES	1.530.513,11		
ADTO A PORCELANA SCHMIDT S.A.	6,00		
ADTO A REPRESENTANTES	64.702,64		
ADTO A FACTORING	1.779.307,02		
ADIANTAMENTO SCH COMERCIAL	413.046,16		
ADIANTAMENTO CLIENTES - ST	155.164,90		
<b>CREDITOS DE FUNCIONARIOS</b>			<b>46.566,24</b>
ADIANTAMENTO PARA DESPESAS	0,00		
ADIANTAMENTO DE SALARIOS E ORDENADOS	0,00		
EMPRESTIMOS A FUNCIONARIOS	0,00		
ADIANTAMENTO DE 13 SALARIO	0,00		
ADIANTAMENTO DIVERSOS	0,00		
VENDAS PARA FUNCIONARIOS	46.566,24		
<b>TRIBUTOS A COMPENSAR E RECUPERAR</b>			<b>216.498,24</b>
I.P.I. A COMPENSAR/RECUPERAR	6.162,15		
I.C.M.S. 5\ ATIVO A COMPENSAR/RECUPERAR	0,00		
I.C.M.S. OF PRÓPRIA A COMP/RECUPERAR	0,00		
I.C.M.S. ST COMPENSAR/RECUPERAR	337,67		
PIS A COMPENSAR/RECUPERAR	0,00		
COPENS A COMPENSAR/RECUPERAR	0,00		
IRRF A COMPENSAR/RECUPERAR	309.998,42		



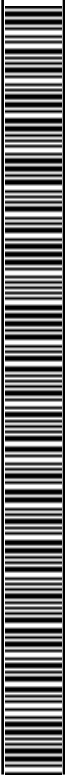


SCHMIDT IND. COM. IMP. EXP. LTDA		Balanço Patrimonial	01/01/2015 a 31/12/2015	Pag.: 2
00.844.239/0001-48				Emissão: 31/12/2015
				Hora: 10:44
<b>ESTOQUES</b>				<b>23.491.056,48</b>
<b>PRODUTO ACABADO</b>				<b>8.507.225,52</b>
LINHA BRANCA	6.443.941,97			
LINHA DECORADA	2.061.283,55			
<b>MERCADORIAS PARA REVENDA</b>				<b>300.892,35</b>
LINHA BRANCA	96.304,97			
LINHA DECORADA	204.387,38			
<b>PRODUTOS EM ELABORACAO</b>				<b>2.002.433,10</b>
LINHA BRANCA	2.002.433,10			
<b>PRODUTOS EM PODER DE TERCEIROS</b>				<b>590.358,27</b>
PRODUTOS EM PODER DE TERCEIROS	44.180,72			
PRODUTOS EM GARANTIA	546.177,55			
<b>MATERIAS PRIMAS LINHA BRANCA</b>				<b>62.690,42</b>
LINHA BRANCA	62.690,42			
<b>MATERIAS PRIMAS EMBALAGEM</b>				<b>155.314,39</b>
EMBALAGEM	155.314,39			
<b>MATERIAIS DE DECORACAO</b>				<b>131.904,54</b>
MATERIAIS DE DECORACAO	131.904,54			
<b>MATERIAIS AUXILIARES</b>				<b>137.139,16</b>
MATERIAIS AUXILIARES	137.139,16			
<b>MATERIAL ACONDICIONAMENTO E EMBALAGEM</b>				<b>24.977,09</b>
MAY ACONDICIONAMENTO E EMBALAGEM	24.977,09			
<b>MATERIAIS DE ALMOXARIFADO</b>				<b>5.770,04</b>
MATERIAIS ALMOXARIFADO	5.770,04			
<b>ADIANTAMENTO DIVERSOS</b>				<b>11.572.361,60</b>
ESTOQUE ARRENDADO - PORCELANA SCHMIDT	11.572.361,60			
<b>DESP EXERC SEQUINTE PG ANTECIPADAMENTE</b>				<b>0,00</b>
DESP EXERC SEQUINTE PG ANTECIPADAMENTE				
PREMIOS DE SEGUROS A APROPRIAR	0,00			
<b>ATIVO NAO CIRCULANTE</b>				<b>27.481.486,20</b>
<b>ATIVO REALIZAVEL A LONGO PRAZO</b>				<b>22.798.432,96</b>
<b>CREDITOS E VALORES</b>				<b>18.641.920,60</b>
<b>VALORES A RECEBER</b>				
CREDITO EMPRESA PONDEROSA - CONTROLADORA	5.998.680,36			
ADIANTAMENTO A TERCEIROS	2.559.104,35			
DEPOSITOS CAUCIONADOS	674.733,73			
CRÉDITO EMPRESA ADMINISTRADORA SCHMIDT	180.886,00			
CRÉDITO EMPRESA REFLORITA	5.074.563,94			
CRÉDITO EMPRESA CERAMINA	680.770,96			
CRÉDITO EMPRESA CL IND. COMERCIO	2.402.418,37			
CRÉDITO EMPRESA TBM ADM. DE BENS	123.227,96			
CRÉDITO EMPRESA TBM ADM. DE BENS	27.932,93			
<b>TRIBUTOS A COMPENSAR E RECUPERAR</b>				<b>313.526,61</b>
ICMS A RECUPERAR/COMPENSAR	313.526,61			
<b>DEP RESTITUÍDOS E VALORES VINCULADO</b>				<b>3.842.985,35</b>
DEPOSITOS JUD-TRABALHISTAS	1.253.574,30			
BLOQUEIOS JUDICIAIS	2.589.410,75			
<b>ATIVO IMOBILIZADO</b>				<b>4.512.719,64</b>
<b>BENS EM OPERACAO</b>				<b>7.289.645,40</b>
<b>EDIFICIOS E BENEFITORIAS</b>				
INSTALACOES	555.817,09			
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	3.224.750,69			
MOVEIS E UTENSILIOS	1.929.400,00			
VEICULOS	881.865,77			
EQUIPAMENTOS DE INFORMATICA	552.486,45			
MOLDES	140.831,00			
BENEFITORIAS EM PROPRIED DE TERCEIROS	3.385,46			
BENEFITORIAS EM PROPRIED DE TERCEIROS	1.000,00			
<b>(-) DEPRECIACAO/AMORTIZACAO ACUMULADA</b>				<b>2.781.052,12</b>
(-) EDIFICIOS E BENEFITORIAS-DEPRECIACAO	232.676,56			



SCHMIDT INO. COM. IMP. EXP. LTDA		Balanço Patrimonial		01/01/2015 a 31/12/2015		Pag.: 3	
00.844.239/0101-48						Emissão: 31/12/2015	
						Hora: 10:44	
-----							
(-) MAQUINAS E EQUIPAMENTOS - DEPREC		1.157.703,00					
(-) MOVEIS E UTENSILIOS - DEPRECIACAO		848.970,61					
(-) VEICULOS - DEPRECIACAO		541.701,97					
BENS INTANGIVEIS					4.126,36		
DIREITO DE USO DE SOFTWARES		4.126,36					
CONSIGNACAO						170.334,00	
MERCADORIAS EM CONSIGNACAO		170.334,00					
-----							

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-88WK TLY6B Q4375 KPTMR



SCHMIDT IND, COM, IMP, EXP, LTDA		Balanço Patrimonial	01/01/2015 a 31/12/2015	Fol.: 4
00.044.339/0001-48				Emissão: 31/12/2015
				Hora: 10:44
<b>ATIVO</b>			<b>63.796.133,50</b>	
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>			<b>632.238.486,80</b>	
<b>FORNECEDORES</b>			<b>2.956.037,77</b>	
<b>FORNECEDORES</b>			<b>2.956.176,97</b>	
FORNECEDORES - NACIONAIS	2.238.341,33			
FORNECEDORES - ESTRANGEIROS	0,00			
FORNECEDORES - PARTES REL, CERAMINA	0,00			
FORNECEDORES - TERCEIRIZADOS	226.356,05			
FORNECEDORES - FACTORING	0,00			
FORNECEDORES - SERVIÇOS DIVERSOS	431.477,59			
( - ) DEVOLUÇÃO DE COMPRAS			139,20	
( - ) DEVOLUÇÃO DE COMPRAS	139,20			
<b>FINANCIAMENTOS/EMPRESTIMOS CURTO PRAZO</b>			<b>2.414.109,84</b>	
<b>EMPRESTIMOS FACTORING A PAGAR</b>			<b>255.000,00</b>	
EMPRESTIMOS/FINANCIAMENTOS FACT A PAGAR	255.000,00			
<b>DUPLICATAS DESCONTADAS</b>			<b>0,00</b>	
FIXX EMPRESARIAL-CTA 31563	0,00			
<b>OUTROS FINANCIAMENTOS/EMPRESTIMOS A PG</b>			<b>2.159.109,84</b>	
OUTROS FINANCIAMENTOS / EMPRESTIMOS A PG	2.159.109,84			
<b>OBRIGACOES TRIBUTARIAS</b>			<b>479.781.417,44</b>	
<b>TRIBUTOS A PAGAR</b>			<b>479.781.417,44</b>	
I.P.T. A RECOLHER	343.293.420,92			
I.C.M.S.OP PROPRIA A RECOLHER	82.182.533,11			
I.C.M.S.SUBST TRIBUTARIA A RECOLHER	18.286.967,90			
PIS NAO CUMULATIVO A RECOLHER	20.724.468,87			
COFINS NAO CUMULATIVA A RECOLHER	97.248.208,51			
ISS RETIDO DE TERCEIROS A PAGAR	140.282,73			
INSS RETIDO DE TERCEIROS A PAGAR	929.672,83			
IRRF RETIDO DE TERCEIROS A PAGAR	1.247.451,33			
PIS COFINS CS RET DE TERCEIROS A PAGAR	1.024.675,18			
PROGRAMA DE RECUPERACAO FISCAL - BEFIS	0.674.832,88			
PARCELAMENTO TRIBUTOS ESTADUAIS A PAGAR	285.102,23			
PARCELAMENTO INSS A PAGAR	0,00			
IPVA A PAGAR	64.497,85			
INSS DESONERACAO A RECOLHER	2.576.546,26			
MULTAS FEDERAIS	3.182.756,84			
<b>OBRIGACOES TRABALHISTAS</b>			<b>120.155.477,06</b>	
<b>OBRIGACOES COM FUNCIONARIOS</b>			<b>2.067.162,21</b>	
SALARIOS E ORDENADOS A PAGAR	952.658,53			
RECLAMATORIAS TRABALHISTAS A PAGAR	985.650,96			
RESCISÕES A PAGAR	128.852,72			
<b>PROVISAO DECIMO TERC SALARIO E ENCARGOS</b>			<b>0,00</b>	
PROVISAO DECIMO TERCEIRO SALARIO	0,00			
PROVISAO INSS - DECIMO TERCEIRO SALARIO	0,00			
PROVISAO FGTS - DECIMO TERCEIRO SALARIO	0,00			
<b>PROVISOES FERIAS E ENCARGOS</b>			<b>2.442.026,90</b>	
PROVISAO FERIAS	2.278.950,41			
PROVISAO INSS - FERIAS	184.647,26			
PROVISAO FGTS - FERIAS	178.436,23			
<b>OBRIGACOES SOCIAIS A PAGAR</b>			<b>115.446.277,95</b>	
INSS A PAGAR	107.828.338,25			
FGTS A PAGAR	4.609.957,25			
CONTRIBUICAO SINDICAL EMPREGADOS A PG	34.683,30			
PENSAO ALIMENTICIA A PAGAR	2.479,33			
IRRF SOBRE A FOLHA DE PAGAMENTO A PG	2.754.795,80			
MESESALIDADE GRUPIO A PAGAR	54.036,86			
SENAI ADICIONAL A PAGAR	161.864,87			
SEST SENAT	122,29			
<b>OBRIGACOES COM REPRESENTANTES</b>			<b>203.337,60</b>	
<b>COMISSOES A PAGAR</b>			<b>203.337,60</b>	
A.F.N. COM. E REPRESENT. LTDA	0,00			
ANAP REPRESENTAÇÕES S/C LTDA	2.000,00			





SCHMIDT IND. COM. IMP. EXP. LTDA		Balanço Patrimonial	01/01/2015 a 31/12/2015	Pag.: 6
00.844.239/0001-48				Emissão: 31/12/2015
				Hora: 10:44
-----				
EMPRESA SOCIOS, DIRET, UGLIS, CONTRA SEL			22.523.682,55	
EMPRESTIMO EMPRESA - PORCELANA SCHMIDT	4.877.872,32			
EMPRESTIMO POHEPARIA	295.851,99			
EMPRESTIMO NADA ADMINISTRADORA	17.349.958,24			
OBRIÇAOES TRIS E SOCIAIS-LONGO PRAZO			0,00	
PARCELAMENTOS LONGO PRAZO			0,00	
PARCELAMENTO HONORARIOS FISCAIS	0,00			
OUTRAS CONTAS A PAGAR			46.610,82	
OUTRAS CONTAS A PAGAR			46.610,82	
ACORDO REP. CONFISSÃO DE DIVIDA	46.610,82			
CONSIGNAÇÃO			170.334,00	
MERCADOBIAS CONSIGNADAS	170.334,00			
PATRIMONIO LIQUIDO			606.468.187,09-	
CAPITAL SOCIAL			20.000,00	
CAPITAL SOCIAL			20.000,00	
CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO	20.000,00			
RESERVAS			606.468.187,09-	
LUCROS/PREJUICIOS ACUMULADOS			606.468.187,09-	
(-) PREJUICIOS ACUMULADOS	606.468.187,09			
-----				



SCHMIDT IND. COM. IMP. EXP. LTDA  
00.844.239/0001-48

Balanço Patrimonial

01/01/2015 a 31/12/2015 Pag.: 7  
Emissão: 31/12/2015  
Hora: 10:46

RECONHECEROS A EXATIDAO DO PRESENTE BALANÇO GERAL  
TOTALIZANDO NO ATIVO E PASSIVO: R\$ \*\*\*\*\*63.796.133,50  
(SESENTA E TRÊS MILHÔES, SETECENTOS E NOVENTA E SEIS MIL,  
CENTO E TRINTA E TRÊS reais E CINQUENTA centavos\*\*\*\*\*)

CAMPO LARGO, 31 de Dezembro de 2015

  
-----  
Nelson Luis Vieira de Moraes Lara  
Diretor Presidente

  
-----  
Gislaine Stepp  
Contador - CRC PR 059030



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS		01/12/2015 a 31/12/2015	Pag. 1
SCHMIDT IND. COM. IMP. EXP. LTDA		Emissão: 31/12/2015	
00.844.239/0001-48		Hora: 10:31	
Conta Descrição			Analisado
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>			
		130.938.413,97	
31102 VENDAS DE PRODUTOS		130.938.413,97	
31115 REVENIDAS DE MERCADORIAS		0,00	
31151 ARRENDAMENTO		0,00	
<b>(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>			
		-69.061.183,28	
31201 (-) VENDAS CANCELADAS E DEVOLUÇÕES		-35.549.843,45	
31220 (-) ABATIMENTOS SOBRE VENDAS		0,00	
31230 (-) IMPOSTOS INCIDENTES S/ VENDAS		-33.511.339,83	
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>			
		61.877.230,69	
<b>(-) CUSTOS DE VENDAS</b>			
		-37.824.433,03	
41101 CUSTO PRODUTOS E MERCADORIAS VENDIDOS		-37.824.433,03	
71000 CUSTOS DE PRODUÇÃO		0,00	
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>			
		24.052.797,66	
<b>(-) DESPESAS OPERACIONAIS</b>			
		-27.796.171,60	
41201 DESPESAS DE VENDAS E MARKETING		-9.072.134,83	
42200 DESPESAS ADMINISTRATIVAS		-6.247.787,78	
42400 DESPESAS GERAIS		-12.476.249,07	
<b>DESPESAS E RECEITAS FINANCEIRAS</b>			
		-59.469.202,53	
51101 RECEITAS FINANCEIRAS		538.514,67	
51120 DESPESAS FINANCEIRAS		-60.137.719,44	
51140 RESULTADO FINANCEIRO COMERCIAL		30.001,84	
<b>OUTRAS DESPESAS E RECEITAS</b>			
		311.964,68	
51450 OUTRAS RECEITAS E DESP OPERACIONAIS		311.964,68	
<b>RESULTADO OPERACIONAL ANTES DO IR E CELS</b>			
		-62.900.612,27	
<b>(-) PROVISÃO PARA IR E CELS</b>			
		0,00	
61103 IMPOSTO DE RENDA		0,00	
61104 CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		0,00	
61105 IMP DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIF		0,00	
<b>LUCRO LÍQUIDO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES</b>			
		-62.900.612,27	
<b>(-) DIVIDENDOS A PAGAR</b>			
		0,00	
22220 DIVIDENDOS OU LUCROS A SOCIOS		0,00	
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>			
		-62.900.612,27	

*Welson V.M. Lora*  
Welson V.M. Lora  
Presidente  
CPF: 997.760.148-87

*Gisaine Bruni*  
Gisaine Bruni  
Contadora  
CRC-PR 059030



## Anexo 3 - Base de dados para projeção



Seq.	Ano	Mês	Receitas	Custos	Despesas	Investimento	Depreciação
			Linear	Linear	Linear	Linear	Linear
1	2.012	jan-12	2.206.624,99	26.693,39	5.537.004,64	2.808.754,63	13.878,52
2	2.012	fev-12	2.762.311,15	1.421.361,47	2.729.486,74	-	13.856,96
3	2.012	mar-12	3.510.764,23	1.752.586,55	2.440.417,69	12.600,00	13.599,05
4	2.012	abr-12	4.296.912,60	2.471.661,70	2.457.299,60	19.474,43	13.161,68
5	2.012	mai-12	2.782.231,42	1.263.894,08	2.992.784,01	339.323,61	13.150,44
6	2.012	jun-12	3.508.631,49	725.680,21	4.952.495,40	154.535,58	13.129,69
7	2.012	jul-12	5.119.968,04	3.417.810,61	2.562.927,64	77.810,74	13.088,99
8	2.012	ago-12	3.728.821,00	1.559.556,23	2.861.243,40	52.560,00	12.997,35
9	2.012	set-12	3.379.115,34	1.307.729,80	3.195.106,81	40.592,39	12.943,41
10	2.012	out-12	4.569.761,05	1.773.529,65	3.388.955,20	106.174,00	12.906,69
11	2.012	nov-12	4.017.764,04	1.686.667,93	2.476.492,65	14.840,00	12.854,33
12	2.012	dez-12	4.174.664,76	1.945.718,98	6.452.493,84	4.621.177,84	12.676,86
13	2.013	jan-13	3.964.244,77	3.325.848,17	3.838.227,42	-	12.573,38
14	2.013	fev-13	3.169.286,37	2.940.232,89	3.114.639,68	5.555,00	12.561,15
15	2.013	mar-13	3.436.942,14	2.832.760,59	3.325.453,67	242.628,10	12.487,12
16	2.013	abr-13	3.354.823,19	2.762.471,38	2.383.096,04	2.727,53	12.464,12
17	2.013	mai-13	4.275.650,00	2.316.701,07	3.869.495,22	2.800,63	12.433,37
18	2.013	jun-13	2.684.679,55	3.025.492,70	2.414.120,40	7.839,00	12.399,12
19	2.013	jul-13	2.946.114,17	2.559.054,09	4.240.045,87	2.789,97	12.383,64
20	2.013	ago-13	3.980.298,86	2.509.141,20	3.815.096,99	5.247,95	12.313,00
21	2.013	set-13	5.144.325,96	2.725.657,19	5.806.610,28	1.600,00	12.200,97
22	2.013	out-13	4.171.399,14	3.361.080,04	3.190.810,52	26.091,20	11.915,15
23	2.013	nov-13	4.310.576,92	3.046.607,99	3.609.692,67	26.310,00	11.503,71
24	2.013	dez-13	4.814.272,91	7.941.883,37	3.444.017,89	-	11.354,95
25	2.014	jan-14	5.463.680,31	3.208.892,71	4.137.133,66	140.725,22	11.277,08
26	2.014	fev-14	4.407.358,77	3.077.351,33	3.887.709,79	65.240,42	11.239,32
27	2.014	mar-14	4.282.196,08	2.951.123,58	3.523.486,31	19.363,78	11.054,64
28	2.014	abr-14	3.420.421,24	2.880.115,99	3.573.076,78	265.750,82	10.847,61
29	2.014	mai-14	4.342.393,02	3.419.204,44	3.620.878,42	41.501,52	10.488,85
30	2.014	jun-14	3.050.316,38	2.711.987,22	3.582.866,25	11.154,00	10.473,76
31	2.014	jul-14	5.974.485,78	2.828.718,50	4.046.578,42	9.413,60	10.403,93
32	2.014	ago-14	3.723.206,23	3.593.624,63	4.375.040,02	186.494,99	10.277,87
33	2.014	set-14	6.216.578,49	3.465.733,96	3.756.290,78	14.540,00	10.221,54
34	2.014	out-14	5.861.939,71	3.048.088,88	3.639.463,51	96.227,04	10.143,75
35	2.014	nov-14	6.861.255,84	3.404.754,36	4.262.082,87	32.877,00	10.140,44
36	2.014	dez-14	2.511.835,73	134.035,65	233.066.802,80	67.964,96	10.086,72
37	2.015	jan-15	7.576.565,97	2.907.828,20	11.210.222,76	5.676,00	9.824,71
38	2.015	fev-15	3.991.872,99	3.215.740,35	9.290.156,47	94.135,18	9.776,24
39	2.015	mar-15	6.137.782,86	3.317.009,34	5.817.380,14	36.890,00	9.679,48
40	2.015	abr-15	5.953.185,47	3.088.734,77	5.016.291,65	21.124,95	9.446,54
41	2.015	mai-15	5.914.459,39	3.516.243,89	6.076.783,59	58.201,45	9.387,20
42	2.015	jun-15	4.377.549,86	3.469.050,06	5.194.159,71	22.326,84	9.320,83
43	2.015	jul-15	5.652.744,53	2.672.383,94	4.869.029,99	8.212,98	9.148,43
44	2.015	ago-15	3.684.151,70	3.441.374,28	5.569.001,32	9.874,98	9.091,88
45	2.015	set-15	4.711.816,06	2.910.288,92	8.182.926,46	421,05	8.991,52
46	2.015	out-15	5.126.154,68	2.946.271,40	7.911.299,57	-	8.963,75
47	2.015	nov-15	4.466.882,54	2.781.935,52	9.516.741,50	1.204,85	8.909,74
48	2.015	dez-15	4.284.064,64	3.557.572,36	8.299.416,77	107,12	8.749,84
49	2.016	jan-16	5.122.974,00	3.195.698,00	8.661.577,47	20.599,76	8.107,82
50	2.016	fev-16	5.166.300,00	3.220.100,00	8.914.171,03	8.493,86	7.995,00
51	2.016	mar-16	5.209.626,00	3.244.502,00	8.711.305,64	4.100,48	7.882,18
52	2.016	abr-16	5.252.952,00	3.268.904,00	8.849.974,90	2.414,46	7.769,36
53	2.016	mai-16	5.296.278,00	3.293.306,00	8.913.402,03	4.645,22	7.656,54
54	2.016	jun-16	5.339.604,00	3.317.708,00	8.913.143,13	6.324,36	7.543,72
55	2.016	jul-16	5.382.930,00	3.342.110,00	8.981.095,09	7.177,26	7.430,90
56	2.016	ago-16	5.426.256,00	3.366.512,00	9.025.238,88	7.428,86	7.318,08
57	2.016	set-16	5.469.582,00	3.390.914,00	9.062.890,62	8.372,79	7.205,26
58	2.016	out-16	5.512.908,00	3.415.316,00	9.113.305,61	5.403,50	7.092,44
59	2.016	nov-16	5.556.234,00	3.439.718,00	9.157.816,49	5.129,65	6.979,62
60	2.016	dez-16	5.599.560,00	3.464.120,00	9.202.450,95	5.821,95	6.866,80
61	2.017	jan-17	5.642.886,00	3.488.522,00	9.249.436,26	7.061,29	6.753,98





PROJUDI - Processo: 0006015-27.2016.8.16.0026 - Ref. mov. 183.21 - Assinado digitalmente por Eduardo Oliveira Agostinho  
25/08/2016: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Anexo 2.6.3 - Base de dados para projeção

Seq.	Ano	Mês	Receitas	Custos	Despesas	Investimento	Depreciação
			Linear	Linear	Linear	Linear	Linear
62	2.017	fev-17	5.686.212,00	3.512.924,00	9.295.266,91	7.219,01	6.641,16
63	2.017	mar-17	5.729.538,00	3.537.326,00	9.341.541,89	6.970,51	6.528,34
64	2.017	abr-17	5.772.864,00	3.561.728,00	9.388.369,17	6.688,61	6.415,52
65	2.017	mai-17	5.816.190,00	3.586.130,00	9.435.143,25	6.612,15	6.302,70
66	2.017	jun-17	5.859.516,00	3.610.532,00	9.482.234,95	6.372,16	6.189,88
67	2.017	jul-17	5.902.842,00	3.634.934,00	9.529.601,62	6.698,10	6.077,06
68	2.017	ago-17	5.946.168,00	3.659.336,00	9.577.149,87	7.022,36	5.964,24
69	2.017	set-17	5.989.494,00	3.683.738,00	9.624.958,77	7.186,72	5.851,42
70	2.017	out-17	6.032.820,00	3.708.140,00	9.673.009,12	7.043,39	5.738,60
71	2.017	nov-17	6.076.146,00	3.732.542,00	9.721.289,65	6.935,04	5.625,78
72	2.017	dez-17	6.119.472,00	3.756.944,00	9.769.816,70	6.945,82	5.512,96
73	2.018	jan-18	6.162.798,00	3.781.346,00	9.818.585,54	7.049,43	5.400,14
74	2.018	fev-18	6.206.124,00	3.805.748,00	9.867.596,27	7.139,13	5.287,32
75	2.018	mar-18	6.249.450,00	3.830.150,00	9.916.852,83	7.256,21	5.174,50
76	2.018	abr-18	6.292.776,00	3.854.552,00	9.966.355,00	7.307,73	5.061,68
77	2.018	mai-18	6.336.102,00	3.878.954,00	10.016.104,05	7.313,36	4.948,86
78	2.018	jun-18	6.379.428,00	3.903.356,00	10.066.101,67	7.303,47	4.836,04
79	2.018	jul-18	6.422.754,00	3.927.758,00	10.116.348,77	7.347,73	4.723,22
80	2.018	ago-18	6.466.080,00	3.952.160,00	10.166.846,68	7.425,25	4.610,40
81	2.018	set-18	6.509.406,00	3.976.562,00	10.217.596,70	7.501,70	4.497,58
82	2.018	out-18	6.552.732,00	4.000.964,00	10.268.600,02	7.554,54	4.384,74
83	2.018	nov-18	6.596.058,00	4.025.366,00	10.319.857,94	7.597,93	4.271,94
84	2.018	dez-18	6.639.384,00	4.049.768,00	10.371.371,74	7.633,09	4.159,12
85	2.019	jan-19	6.682.710,00	4.074.170,00	10.423.142,67	7.673,44	4.046,30
86	2.019	fev-19	6.726.036,00	4.098.572,00	10.475.172,02	7.723,60	3.933,48
87	2.019	mar-19	6.769.362,00	4.122.974,00	10.527.461,10	7.784,85	3.820,66
88	2.019	abr-19	6.812.688,00	4.147.376,00	10.580.011,18	7.844,20	3.707,84
89	2.019	mai-19	5.105.683,02	4.171.778,00	10.632.823,58	7.895,82	3.595,02
90	2.019	jun-19	5.113.413,81	4.196.180,00	10.685.899,61	7.941,98	3.482,20
91	2.019	jul-19	5.121.059,18	4.220.582,00	10.739.240,57	7.989,88	3.369,38
92	2.019	ago-19	5.128.620,99	4.244.984,00	10.792.847,80	8.041,11	3.256,56
93	2.019	set-19	5.136.101,06	4.269.386,00	10.846.722,62	8.095,76	3.143,74
94	2.019	out-19	5.143.501,12	4.293.788,00	10.900.866,37	8.151,61	3.030,92
95	2.019	nov-19	5.150.822,87	4.318.190,00	10.955.280,38	8.207,00	2.918,10
96	2.019	dez-19	5.158.067,95	4.342.592,00	11.009.966,02	8.260,30	2.805,28
97	2.020	jan-20	5.165.237,95	4.366.994,00	11.064.924,63	8.312,63	2.692,46
98	2.020	fev-20	5.172.334,41	4.391.396,00	11.120.157,58	8.365,83	2.579,64
99	2.020	mar-20	5.179.358,83	4.415.798,00	11.175.666,24	8.420,96	2.466,82
100	2.020	abr-20	5.186.312,65	4.440.200,00	11.231.451,98	8.477,20	2.354,00
101	2.020	mai-20	5.193.197,27	4.464.602,00	11.287.516,19	8.533,68	2.241,18
102	2.020	jun-20	5.200.014,06	4.489.004,00	11.343.860,25	8.589,85	2.128,36
103	2.020	jul-20	5.206.764,35	4.513.406,00	11.400.485,57	8.645,88	2.015,54
104	2.020	ago-20	5.213.449,42	4.537.808,00	11.457.393,54	8.702,08	1.902,72
105	2.020	set-20	5.220.070,51	4.562.210,00	11.514.585,58	8.758,94	1.789,90
106	2.020	out-20	5.226.628,85	4.586.612,00	11.572.063,11	8.816,61	1.677,08
107	2.020	nov-20	5.233.125,60	4.611.014,00	11.629.827,55	8.874,85	1.564,26
108	2.020	dez-20	5.239.561,91	4.635.416,00	11.687.880,34	8.933,33	1.451,44

### Consolidado / ano

Seq.	Ano	Receitas	Custos	Despesas	Investimentos	Depreciação
		Linear	Linear	Linear	Linear	Linear
1	2.012	44.057.570,11	19.352.890,60	42.046.707,62	8.247.843,22	158.243,97
2	2.013	46.252.613,98	39.346.930,68	43.051.306,65	323.589,38	146.589,68
3	2.014	56.115.667,58	34.455.559,95	275.471.409,61	951.253,35	126.655,51
4	2.015	61.877.230,69	37.824.433,03	86.953.409,93	258.175,40	111.290,16
5	2.016	64.335.204,00	39.958.908,00	107.506.371,86	85.912,16	89.847,72
6	2.017	70.574.148,00	43.472.796,00	114.087.818,17	82.755,17	73.601,64
7	2.018	76.813.092,00	46.986.684,00	121.112.217,20	88.429,58	57.355,56
8	2.019	68.048.065,99	50.500.572,00	128.569.433,91	95.609,56	41.109,48
9	2.020	62.436.055,82	54.014.460,00	136.485.812,56	103.431,84	24.863,40



1

## Laudo Técnico de Avaliação

---

**Solicitante:** Porcelana Schimidt

**Imóvel do Tipo:** Terreno sem benfeitorias.

**Endereço:** Av. dos Expedicionários, fundo para Travessa Mato Grosso, vila Itaqui  
Campo Largo - PR

**Cliente:** Porcelana Schimidt

**Data:** Agosto / 2016



**Nº do Laudo:** 16.08. 4046 - (101) - J.A.M





# 1. Introdução

---

Por solicitação da empresa Porcelana Schmidt, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de um terreno sem benfeitorias, situado a Av. dos Expedicionários, fundo para Travessa Mato Grosso, vila Itaqui, no município de Campo Largo, no Estado do Paraná, de propriedade de quem de direito.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





3

## 2. Resultados

---

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

<b>VALOR DE MERCADO (R\$)</b>	<b>183.000,00</b>
-------------------------------	-------------------

<b>VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)</b>	<b>90.000,00</b>
--------------------------------	------------------





## 3. Subsídios Utilizados

---

### 3.1. Documentação Fornecida

---

Para elaboração do presente laudo foi fornecida a matrícula nº 31.359 emitida pelo Cartório de registro de Imóveis de Campo Largo - PR.

### 3.2. Vistoria

---

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

### 3.3. Adequação

---

Para cálculo de avaliação utilizaremos a área titulada na matrícula de 7.260,00m<sup>2</sup>.

Pudemos observar que o imóvel é totalmente coberto por vegetação nativa e sendo assim, ponderaremos a sua área em 10% conforme cálculo abaixo.

Área ponderada = área total x fator de ponderação

Área ponderada = 7.260,00m<sup>2</sup> x 0,10

Área ponderada total = 726,00m<sup>2</sup>

Além disso, na frente do imóvel para a av. Expedicionários passa o córrego Itaqui que está totalmente urbanizado com suas margens cercadas por paredes de concreto. Ao longo do rio, nos imóveis que fazem divisa com sua margem, existem construções que foram edificadas normalmente, sem respeitar nenhum tipo de recuo em relação à margem do rio.

Também pudemos observar que a matrícula abre mencionando que o imóvel faz frente para a Estrada Mato Grosso, porém no local pudemos observar que atualmente o logradouro chama-se Travessa Mato Grosso e a frente principal do imóvel fica na Avenida dos Expedicionários.





## 4. Comentários

---

### 4.1 Local

---

O imóvel está localizado na Av. dos Expedicionários, fundo para Travessa Mato Grosso, vila Itaqui - Campo Largo - PR.

De acordo com o observado no ato da vistoria, o local onde encontra-se o imóvel compreende região predominantemente residencial, de padrão médio, fluxo de veículos e pedestres médio e taxa de ocupação média..

A Avenida dos Expedicionário, para qual o imóvel possui sua principal frente, tem características de via principal atendendo o trafego de distribuição entre bairros, desenvolve-se em traçado curvilíneo, com mão direcional dupla, apresentando cerca de 20,00m de distância entre os alinhamentos confrontantes.

Destacam-se como principais vias de acesso à região a Avenida Fritz Ervin Schmidt e a própria Avenida dos Expedicionários

A região dispõe de toda infraestrutura urbana como rede de água, rede de energia elétrica, rede de esgoto, transporte público, serviços postais, iluminação pública, itens de lazer, escolas, etc.

### 4.2 Croqui do Local

---





6

### 4.3. Fotos do local

---



Av. Expedicionário, sentido centro, com o imóvel à esquerda

---



Av. dos Expedicionários, sentido bairro, com o imóvel à direita

---





## 4.4. Fotos do entorno



ASPECTO DOS IMÓVEIS NO ENTORNO IMEDIATO



ASPECTO DOS IMÓVEIS NO ENTORNO IMEDIATO



ASPECTO DOS IMÓVEIS NO ENTORNO IMEDIATO



ASPECTO DOS IMÓVEIS NO ENTORNO IMEDIATO



ASPECTO DOS IMÓVEIS NO ENTORNO IMEDIATO



ASPECTO DOS IMÓVEIS NO ENTORNO IMEDIATO







ASPECTO DOS IMÓVEIS NO ENTORNO IMEDIATO



ASPECTO DOS IMÓVEIS NO ENTORNO IMEDIATO



ASPECTO DOS IMÓVEIS NO ENTORNO IMEDIATO



ASPECTO DOS IMÓVEIS NO ENTORNO IMEDIATO



ASPECTO DOS IMÓVEIS NO ENTORNO IMEDIATO



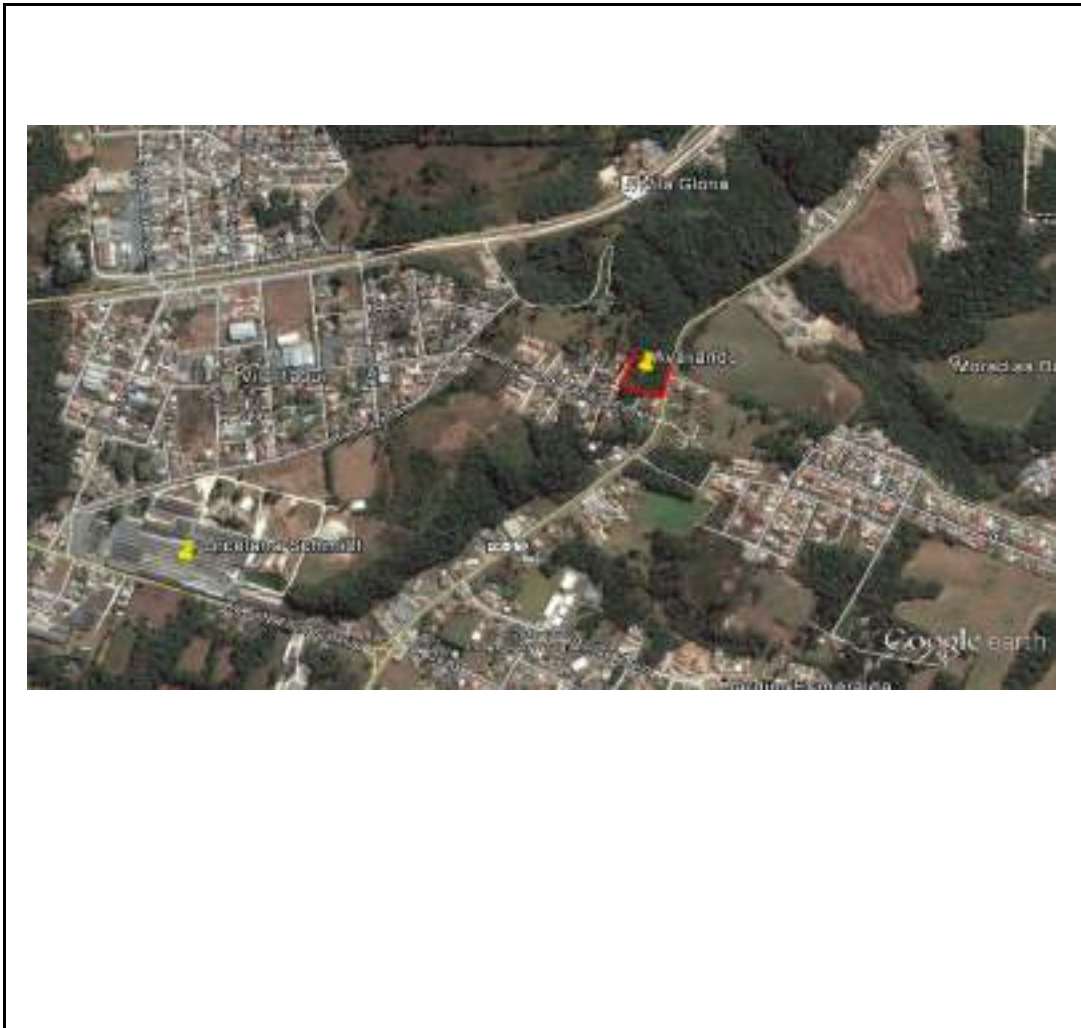
ASPECTO DOS IMÓVEIS NO ENTORNO IMEDIATO





## 4.5. Croqui das Imediações

---





10

## 5. Comentários Mercadológicos

---

### 5.1. Mercado Atual

---

De maneira genérica o mercado encontra-se retraído em reflexo do atual momento da economia brasileira. Especificamente para o imóvel em questão, por tratar-se de terreno coberto por vegetação nativa, fator esse que diminui a demanda, o mercado encontra-se com baixa procura e com maior prazo de absorção.

### 5.2. Perspectivas Futuras

---

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

### 5.3. Liquidez

---

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

### 5.4. Valores Resultantes

---

O valor resultante retrata a condição física do produto: " terreno recoberto por mata nativa" e consequentemente com aproveitamento limitado.





11

## 6. Imóvel

---

### 6.1. Terreno

---

**Situação na quadra:** Meio de quadra

**Formato:** Irregular

**Topografia:** Plano

**Área Total:** 7.260,00 m<sup>2</sup>  
**Área Ponderada:** 726,00 m<sup>2</sup>

**Zoneamento:**

**Ocupação:** Terreno sem edificações

**Fechamento:** Gradil

**Croqui:**





### 6.3. Fotos do imóvel

---



Aspecto da frente do terreno pela Av. Expedicionários



Aspecto da frente do terreno pela Av. Expedicionários



Aspecto da frente do terreno pela Av. Expedicionários



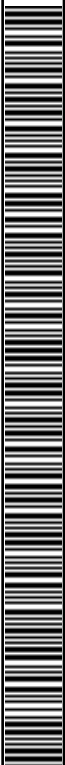
Aspecto da frente do terreno pela Av. Expedicionários



Aspecto da frente do terreno pela Av. Expedicionários



Aspecto da frente do terreno pela Av. Expedicionários





Aspecto da frente do terreno pela Av. Expedicionários



Aspecto da frente do terreno pela Av. Expedicionários



Aspecto da frente do terreno pela Av. Expedicionários



Aspecto da frente do terreno pela Av. Expedicionários



Corrego existente e urbanizado



Detalhe da passagem subterrânea em frente ao imóvel

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:JZRJ 7D69A AM8VD FSDSK





Identificação da Trav. Mato Grosso



Vista da Trav. Mato Grosso na esquina



Trav. Mato Grosso, sentido final



Trav. Mato Grosso, sentido R. Raimundo F. Portela



Aspecto do terreno pela Travessa Mato Grosso



Aspecto do terreno pela Travessa Mato Grosso





Aspecto do terreno pela Travessa Mato Grosso



Aspecto do terreno pela Travessa Mato Grosso



Aspecto do terreno pela Travessa Mato Grosso



Aspecto do terreno pela Travessa Mato Grosso



Aspecto da Rua Raimundo Ferreira Portela



Aspecto da Rua Raimundo Ferreira Portela

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-JZRJ 7D69A AM8VD FSDSK







## 7. Metodologia

---

### 7.1. Metodologia utilizada

---

#### Método Comparativo Direto de dados de mercado

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

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

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

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

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

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

#### JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

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





## 7.2 Homogeneização de Valores

---

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

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

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

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





18

## 8. Fichas de Pesquisa

Ficha de pesquisa nº 01			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Av. dos Expedicionários, altura do nº. 3.690 - Campo Largo - PR.				
Fonte / Tel.: Meu Lar Imóveis - sr. Augusto 41 9148-0544 / 3292-1333				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		1.253,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Terreno sem benfeitorias, plano e desmatado, situado em local com chamada comercial superior ao do local do terreno em avaliação.				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 988.000,00				
Valor residual: R\$ 988.000,00				
Unitário: R\$ 788,51 /m²		Preço Locação:		
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: Av. Fritz Erwin Schmidt esquina com Rua Acre - Campo Largo				
Fonte / Tel.: Studio Imóveis - sr. João Gonçalves 41 3032-6096				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		2.497,60	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Terreno plano, sem edificações, desmatado, com 03 frentes, com chamada comercial média.				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 1.250.000,00				
Valor residual: R\$ 1.250.000,00				
Unitário: R\$ 500,48 /m²		Preço Locação:		
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: R. Caetano Munhoz da Rocha, em frente à praça da lagoa - Campo Largo-PR			
Fonte / Tel.: Studio Imóveis - sr. João Gonçalves		41 3032-6096	
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:
		3.818,00	Plano
Áreas Construídas (m²):			
Util:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
-	-		
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
	-		
Valor da Construção:	x	x	x
Características do imóvel:			
Terreno plano, sem benfeitorias, sem mata, em local com bom fluxo de veículos			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 1.800.000,00		
Valor residual:	R\$ 1.800.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 471,45 /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 Dom Rodrigo, 300 - Campo Largo - PR.			
Fonte / Tel.: Studio Imóveis - sr. João Gonçalves		41 3032-6096	
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:
		2.923,00	Declive de até 5%
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:			
Terreno sem benfeitorias, sem mata, com topografia em declive suave, situado em local sem expressão comercial e ocupado por residências de médio padrão à inferior			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 550.000,00		
Valor residual:	R\$ 550.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 188,16 /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: Av. dos Expedicionários, altura do Nº. 5.100 - Campo Largo - PR				
Fonte / Tel.: Ville Imóveis - ID TE0042 41 3292-2000 / 8401-2760				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		23.198,00	Aclive de 10 a 20%	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
-	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Terreno com atividade e coberto por mata adulta, situado em trecho da avenida com média chamada comercial				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 4.500.000,00				
Valor residual: R\$ 4.500.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 193,98 /m² Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				

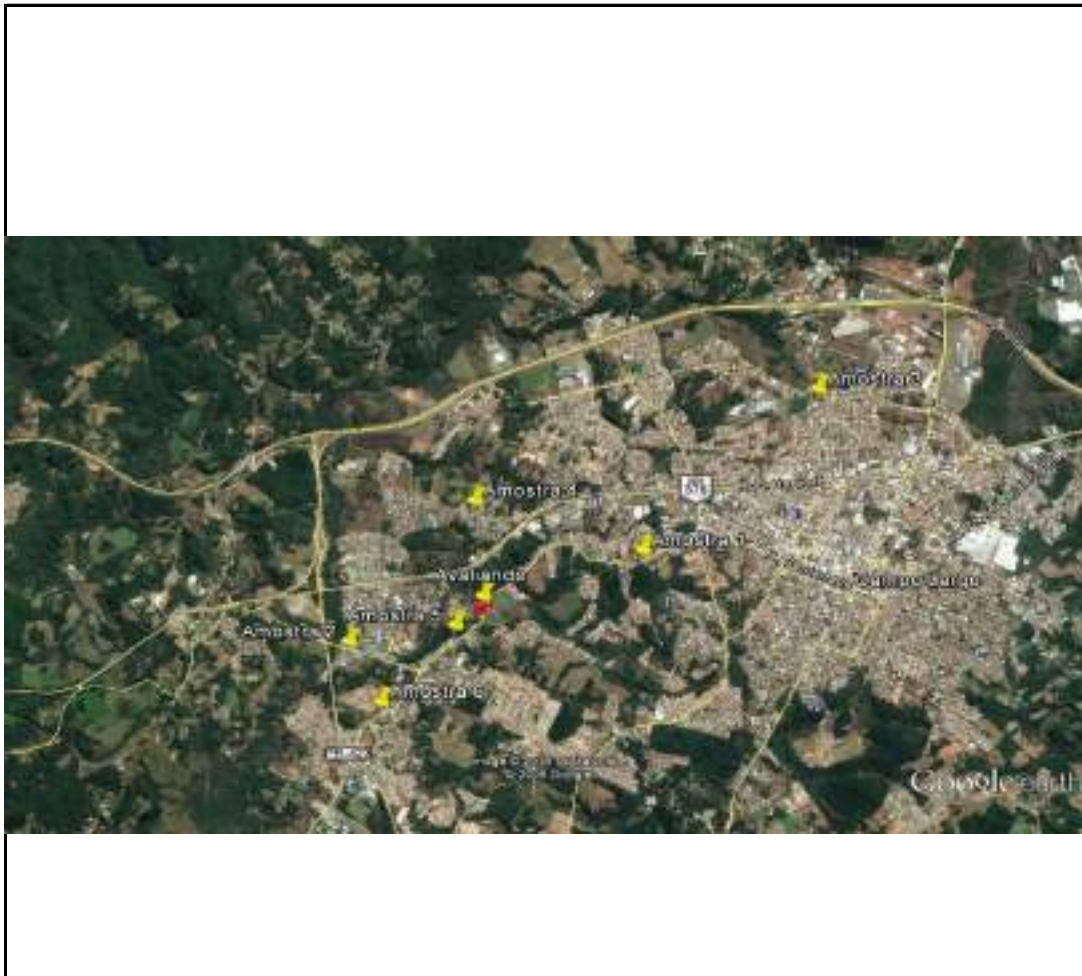
Ficha de pesquisa nº 06			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Rua Teodoro Augustin esq. c/ Rua Elias Alves Ferreira - Campo Largo - PR				
Fonte / Tel.: MM Imóveis - sr, Rodolfo 41 9991-5097				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		31.894,00	Acima do nível da rua até 2m	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
-	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Terreno plano, acima do nível da rua, sem benfeitorias, e sem mata. Local com características popular com avanço para melhor padrão				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 4.000.000,00				
Valor residual: R\$ 4.000.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 125,42 /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	Top.	x	x				
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	0,90	1,000	1,000	1,00			
				0,750	0,803	0,90	1,000	1,000	1,00			
1	788,51	0,90	709,66	-177,41	-139,80	-70,97	0,00	0,00	0,00	321,47	321,47	
				0,900	0,875	0,90	1,000	1,000	1,00			
2	500,48	0,90	450,43	-45,04	-56,30	-45,04	0,00	0,00	0,00	304,04	304,04	
				0,900	0,923	0,90	1,000	1,000	1,00			
3	471,45	0,90	424,31	-42,43	-32,67	-42,43	0,00	0,00	0,00	306,77	306,77	
				1,300	0,893	0,95	1,000	1,000	1,00			
4	188,16	0,90	169,35	50,80	-18,12	-8,47	0,00	0,00	0,00	193,56	193,56	
				1,000	1,156	1,00	1,000	1,000	1,00			
5	193,98	0,90	174,58	0,00	27,24	0,00	0,00	0,00	0,00	201,82	201,82	
				1,500	1,203	0,90	1,000	1,000	1,00			
6	125,42	0,90	112,87	56,44	22,91	-11,29	0,00	0,00	0,00	180,94	180,94	
<b>Média seca</b>	<b>378,00</b>									<b>Médias</b>	<b>251,43</b>	<b>251,43</b>

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	251,43
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	326,87
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	176,00

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	251,43
Desvio Padrão	65,60
Coefficiente de Variação	0,2609
t de Student	1,48
Máximo (R\$/m²)	294,85
Mínimo (R\$/m²)	208,02
Intervalo de Confiabilidade	34,54%

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
ÁREA (m²)	726,00
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	251,43
APROVEITAMENTO	1,00
VALOR DE MERCADO (R\$)	182.541,65
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>183.000,00</b>

**VALOR DE MERCADO (R\$) 183.000,00**





## 10. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

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

FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,50
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	91.500,00
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>90.000,00</b>

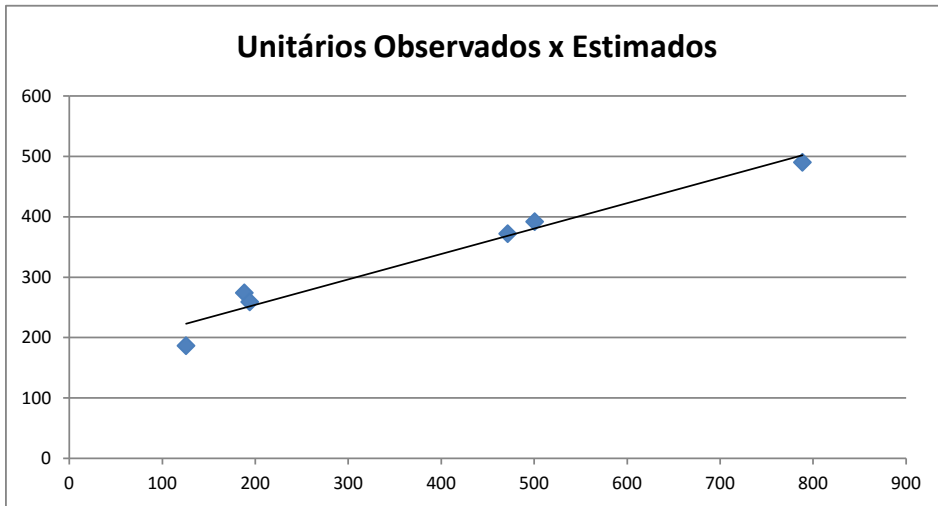
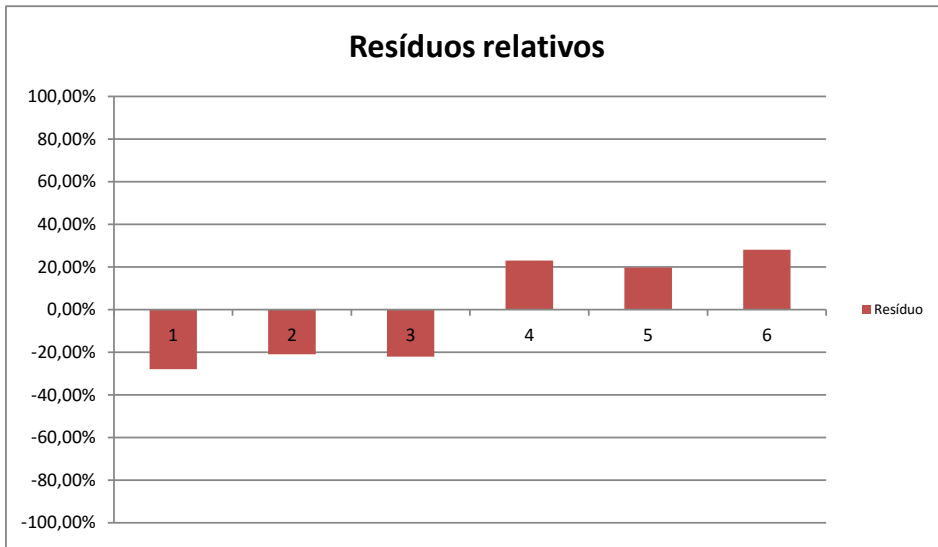
**VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 90.000,00**







# 11. GRÁFICOS



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JZRJ 7D69A AM8VD FSDSK



## 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

<b>Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)</b>			
<b>Item</b>	<b>Descrição</b>	<b>Resultado</b>	<b>Pontos</b>
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
<b>Total:</b>			<b>7</b>

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

<b>Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores</b>			
<b>Graus</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	<=40%	<=50%
<b>Intervalo de confiança:</b>			<b>34,54%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO :</b>			<b>II</b>





26

## TERMO DE ENCERRAMENTO

---

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso  
o presente laudo composto por 25 folhas rubricadas  
e esta última assinada e datada.

São Paulo, 23 de Agosto de 2016.



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





## DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

---



## LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

**DATA DA VISITA: 17/08/2016**

### 1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Terreno sem benfeitorias

1.2. Endereço: Av. dos Expedicionários, fundo para Travessa Mato Grosso, vila Itaqui

Cidade: Campo Largo

UF: PR

1.3. Uso atual do imóvel: Desocupado

Uso pretendido: Indefinido.

1.4. Coordenadas Geográficas: 644646.00 m E / 7183030.00 m S

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:

Orgão Ambiental Estadual: \_\_\_\_\_

Orgão 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:

Orgão Ambiental Estadual: \_\_\_\_\_

Orgão 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?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). 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:		
Observações e/ou justificativa:		
_____		
_____		
_____		
_____		

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

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

Caso afirmativo, indicar:

---



---



**LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0**3.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

Existe	Informação não acessível	Atividade
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Indústrias. Quais? Indústria de cerâmica.
<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:  
Observado no ato da vistoria

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

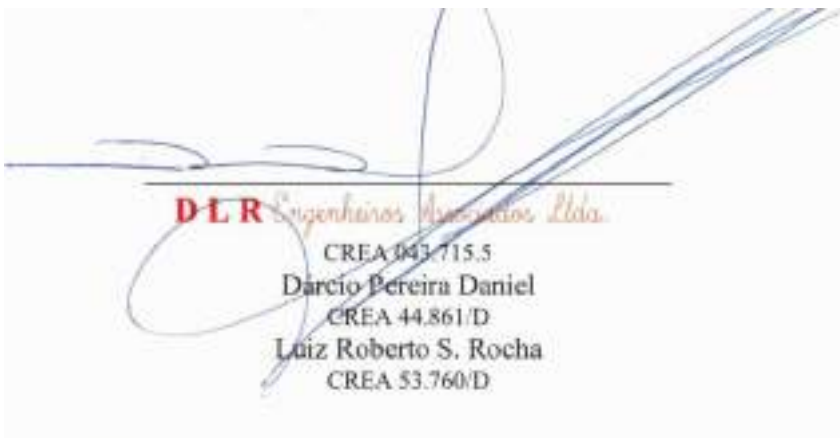
### 5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 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: Trata-se de um terreno desocupado que não possui potenciais indícios de contaminação.
- 6.2 **Indícios de Contaminação na Vizinhança:**  Não  Sim
- Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Existe uma indústria vizinha ao imóvel.

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







1

## Laudo Técnico de Avaliação

---

**Solicitante:** PORCELANA SCHIMIDT

**Imóvel do Tipo:** Terreno sem benfeitorias

**Endereço:** Av. Fritz Erwin Schmidt, vila Itaquí  
Campo Largo - PR

**Cliente:** PORCELANA SCHIMIDT

**Data:** Agosto / 2016



**Nº do Laudo:** 16.08.4048 - (101) - L.B.R.





# 1. Introdução

---

Por solicitação da empresa Porcelana Schmidt, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de um terreno sem benfeitorias, situado a Av. Fritz Erwin Schmidt, vila Itaqui, no município de Campo Largo, no Estado do Paraná, de propriedade de quem de direito.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





3

## 2. Resultados

---

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

<b>VALOR DE MERCADO (R\$)</b>	<b>51.300,00</b>
-------------------------------	------------------

<b>VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)</b>	<b>20.500,00</b>
--------------------------------	------------------

**Observação: O imóvel em questão constitui-se de área de APP e não se constitui boa garantia bancária.**





## 3. Subsídios Utilizados

---

### 3.1. Documentação Fornecida

---

Para elaboração do presente laudo foi fornecida a matrícula nº 31.557 emitida pelo Cartório de registro de Imóveis de Campo Largo - PR.

### 3.2. Vistoria

---

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

### 3.3. Adequação

---

Para cálculo de avaliação utilizaremos a área titulada na matrícula de 1.815,00m<sup>2</sup>.

Pudemos observar que o imóvel é totalmente coberto por vegetação nativa e sendo assim, poderemos a sua área em 10% conforme cálculo abaixo.

Área ponderada = área total x fator de ponderação

Área ponderada = 1.815,00m<sup>2</sup> x 0,10

Área ponderada total = 181,50,00m<sup>2</sup>

**Conforme pudemos observar no ato da vistoria, a empresa proprietária do imóvel utiliza o terreno como depósito do resíduo dos fornos utilizados nas suas atividades. Esse resíduo consiste no resultado da queima da seiva da madeira das árvores de pinus e compromete o solo, apresentando risco ambiental para o mesmo.**





## 4. Comentários

---

### 4.1 Local

---

O imóvel está localizado na Av. Fritz Erwin Schmidt, vila Itaqui - Campo Largo - PR.

De acordo com o observado no ato da vistoria, o local onde encontra-se o imóvel compreende região predominantemente residencial, de padrão médio, fluxo de veículos e pedestres médio e taxa de ocupação média..

A Avenida Fritz Erwin Schmidt, para qual o imóvel possui sua principal frente, tem características de via principal atendendo o tráfego de distribuição entre bairros, desenvolve-se em traçado retilíneo, com mão direcional dupla, apresentando cerca de 20,00m de distância entre os alinhamentos confrontantes.

Destacam como principais vias de acesso à região a Avenida Fritz Erwin Schmidt e a própria Avenida dos Expedicionários

A região dispõe de toda infraestrutura urbana como rede de água, rede de energia elétrica, rede de esgoto, transporte público, serviços postais, iluminação pública, itens de lazer, escolas, etc.

### 4.2 Croqui do Local

---





6

### 4.3. Fotos do local

---



Av. Fritz Erwin Schmidt, sentido oeste, com o terreno à esquerda

---



Av. Fritz Erwin Schmidt, sentido centro, com o imóvel à direita

---







## 4.4. Fotos do entorno



Aspecto do entorno imediato



Aspecto do entorno imediato



Aspecto do entorno imediato



Aspecto do entorno imediato



Aspecto do entorno imediato



Aspecto do entorno imediato





Aspecto do entorno imediato



Aspecto do entorno imediato



Aspecto do entorno imediato



Aspecto do entorno imediato



Aspecto do entorno imediato



Aspecto do entorno imediato





## 4.5. Croqui das Imediações

---





10

## 5. Comentários Mercadológicos

---

### 5.1. Mercado Atual

---

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

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

### 5.2. Perspectivas Futuras

---

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

### 5.3. Liquidez

---

A liquidez está restrita ao fato do imóvel estar coberto por vegetação nativa e corresponde a uma área de APP..

### 5.4. Valores Resultantes

---

O valor resultante retrata a condição de baixo aproveitamento do terreno.





## 6. Imóvel

---

### 6.1. Terreno

---

<b>Situação na quadra:</b>	Meio de quadra
<b>Formato:</b>	Irregular
<b>Topografia:</b>	Plano
<b>Dimensões:</b>	
<b>Área Total:</b>	1.815,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Ponderada:</b>	181,50 m <sup>2</sup>
<b>Zoneamento:</b>	Misto industrial / Residencial
<b>Ocupação:</b>	Terreno sem edificações
<b>Fechamento:</b>	Gradil
<b>Croqui:</b>	



#### Observação importante:

Trata-se de área de APP, visto que situa-se às margens de um córrego dentro dos 30,00 m de área non edificandi.





### 6.3. Fotos do imóvel

---



Aspecto da frente do imóvel



Aspecto da frente do imóvel



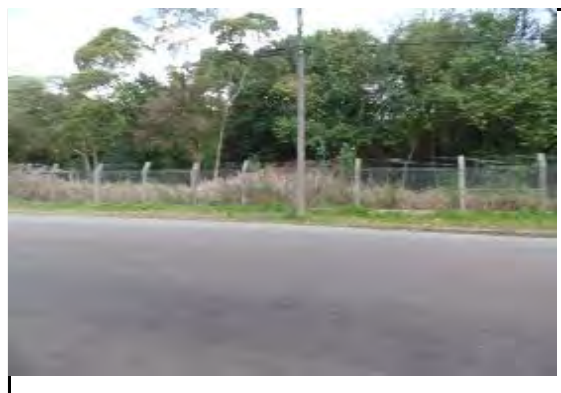
Aspecto da frente do imóvel



Aspecto da frente do imóvel



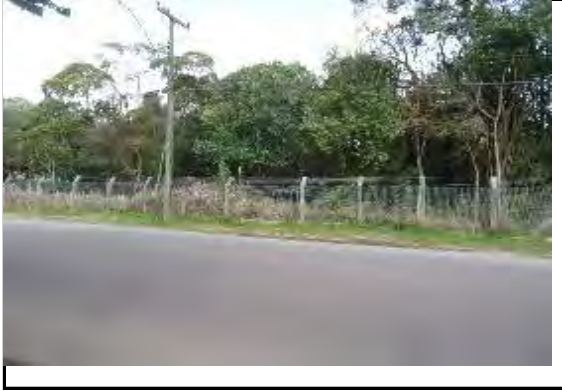
Aspecto da frente do imóvel



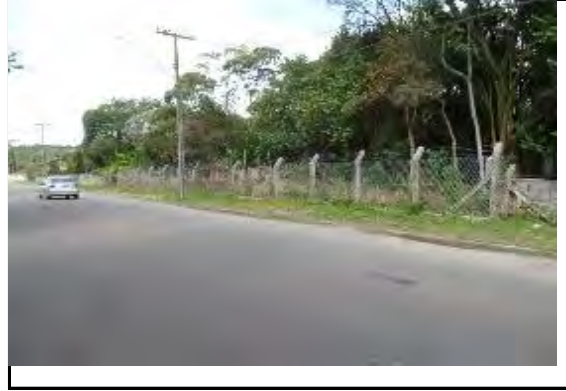
Aspecto da frente do imóvel

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JDRC L5SJC 3QA22 VABZA

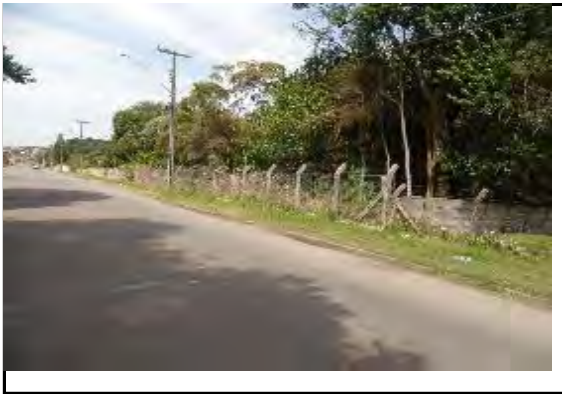




Aspecto da frente do imóvel



Aspecto da frente do imóvel



Aspecto da frente do imóvel



Aspecto da frente do imóvel



Aspecto da frente do imóvel



Aspecto da frente do imóvel





Rio Itaqui na divisa do lado esquerdo do imóvel



Aspecto interno da mata dentro do imóvel



Aspecto interno da mata dentro do imóvel



Aspecto interno da mata dentro do imóvel







## 7. Metodologia

---

### 7.1. Metodologia utilizada

---

#### **Método Comparativo Direto de dados de mercado**

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

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

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

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

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

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

#### JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

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





## 7.2 Homogeneização de Valores

---

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

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e 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.





17

## 8. Fichas de Pesquisa

Ficha de pesquisa nº 01			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Av. dos Expedicionários, altura do nº. 3.690 - Campo Largo - PR.				
Fonte / Tel.: Meu Lar Imóveis - sr. Augusto 41 9148-0544 / 3292-1333				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		1.253,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Terreno sem benfeitorias, plano e desmatado, situado em local com chamada comercial superior ao do local do terreno em avaliação.				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 988.000,00				
Valor residual: R\$ 988.000,00				
Unitário: R\$ 788,51 /m²		Preço Locação:		
Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				

Ficha de pesquisa nº 02			Data:	Julho / 2016
Endereço: Av. Fritz Erwin Schmidt esquina com Rua Acre - Campo Largo				
Fonte / Tel.: Studio Imóveis - sr. João Gonçalves 41 3032-6096				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		2.497,60	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Terreno plano, sem edificações, desmatado, com 03 frentes, com chamada comercial média.				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 1.250.000,00				
Valor residual: R\$ 1.250.000,00				
Unitário: R\$ 500,48 /m²		Preço Locação:		
Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				





18

Ficha de pesquisa nº 03			Data:	Agosto / 2016
Endereço: R. Caetano Munhoz da Rocha, em frente à praça da lagoa - Campo Largo-PR				
Fonte / Tel.: Studio Imóveis - sr. João Gonçalves 41 3032-6096				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		3.818,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Util:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-		-	
Valor da Construção:	x	x	x	
Características do imóvel:				
Terreno plano, sem benfeitorias, sem mata, em local com bom fluxo de veículos				
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:	R\$ 1.800.000,00			
Valor residual:	R\$ 1.800.000,00	Preço Locação:		
Unitário:	R\$ 471,45 /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 Dom Rodrigo, 300 - Campo Largo - PR.				
Fonte / Tel.: Studio Imóveis - sr. João Gonçalves 41 3032-6096				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		2.923,00	Declive de até 5%	
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:				
Terreno sem benfeitorias, sem mata, com topografia em declive suave, situado em local sem expressão comercial e ocupado por residências de médio padrão à inferior				
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:	R\$ 550.000,00			
Valor residual:	R\$ 550.000,00	Preço Locação:		
Unitário:	R\$ 188,16 /m²	Unitário:		
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado		





19

Ficha de pesquisa nº 05			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Av. dos Expedicionários, altura do Nº. 5.100 - Campo Largo - PR				
Fonte / Tel.: Ville Imóveis - ID TE0042 41 3292-2000 / 8401-2760				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		23.198,00	Aclive de 10 a 20%	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
-	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Terreno com atividade e coberto por mata adulta, situado em trecho da avenida com média chamada comercial				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 4.500.000,00				
Valor residual: R\$ 4.500.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 193,98 /m² Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				

Ficha de pesquisa nº 06			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Rua Teodoro Augustin esq. c/ Rua Elias Alves Ferreira - Campo Largo - PR				
Fonte / Tel.: MM Imóveis - sr, Rodolfo 41 9991-5097				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		31.894,00	Acima do nível da rua até 2m	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
-	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Terreno plano, acima do nível da rua, sem benfeitorias, e sem mata. Local com características popular com avanço para melhor padrão				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 4.000.000,00				
Valor residual: R\$ 4.000.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 125,42 /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	Top.	x	x				
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	0,90	1,000	1,000	1,00			
				0,600	0,955	0,90	1,000	1,000	1,00			
1	788,51	0,90	709,66	-283,86	-31,93	-70,97	0,00	0,00	0,00	322,89	322,89	
				0,800	1,041	0,90	1,000	1,000	1,00			
2	500,48	0,90	450,43	-90,09	18,47	-45,04	0,00	0,00	0,00	333,77	333,77	
				0,800	1,097	0,90	1,000	1,000	1,00			
3	471,45	0,90	424,31	-84,86	41,16	-42,43	0,00	0,00	0,00	338,17	338,17	
				1,500	1,061	0,95	1,000	1,000	1,00			
4	188,16	0,90	169,35	84,67	10,33	-8,47	0,00	0,00	0,00	255,88	255,88	
				1,000	1,375	1,00	1,000	1,000	1,00			
5	193,98	0,90	174,58	0,00	65,47	0,00	0,00	0,00	0,00	240,05	240,05	
				1,500	1,431	0,90	1,000	1,000	1,00			
6	125,42	0,90	112,87	56,44	48,65	-11,29	0,00	0,00	0,00	206,67	206,67	
<b>Média seca</b>	<b>378,00</b>									<b>Médias</b>	<b>282,91</b>	<b>282,91</b>

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	282,91
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	367,78
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	198,04

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	282,91
Desvio Padrão	55,89
Coefficiente de Variação	0,1976
t de Student	1,48
Máximo (R\$/m²)	319,90
Mínimo (R\$/m²)	245,91
Intervalo de Confiabilidade	26,15%

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
ÁREA (m²)	181,50
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	282,91
APROVEITAMENTO	1,00
VALOR DE MERCADO (R\$)	51.347,68
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>51.300,00</b>

**VALOR DE MERCADO (R\$) 51.300,00**





## 10. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Analisando as condições de procura e volume de ofertas existentes na região e ainda através de consultas a profissionais atuantes, pudemos estimar um fator redutor de **60%** 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	0,40
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	20.520,00
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>20.500,00</b>

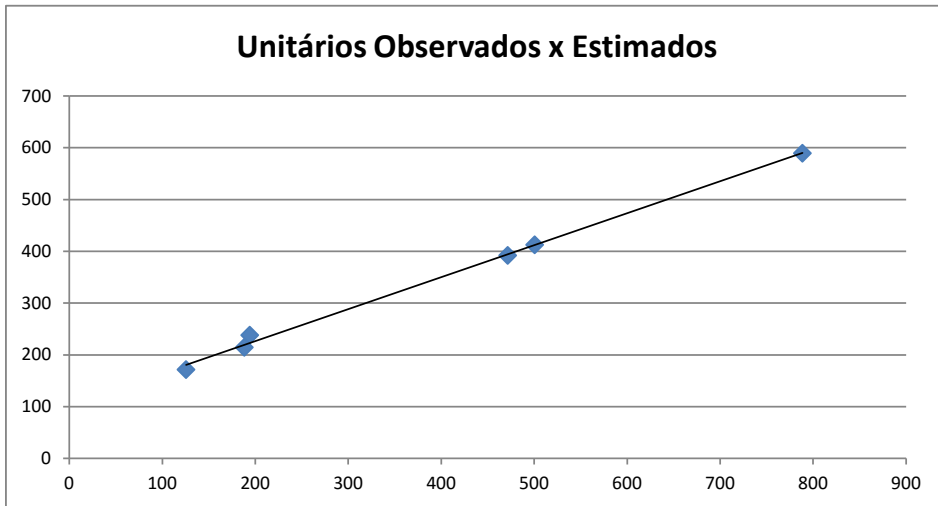
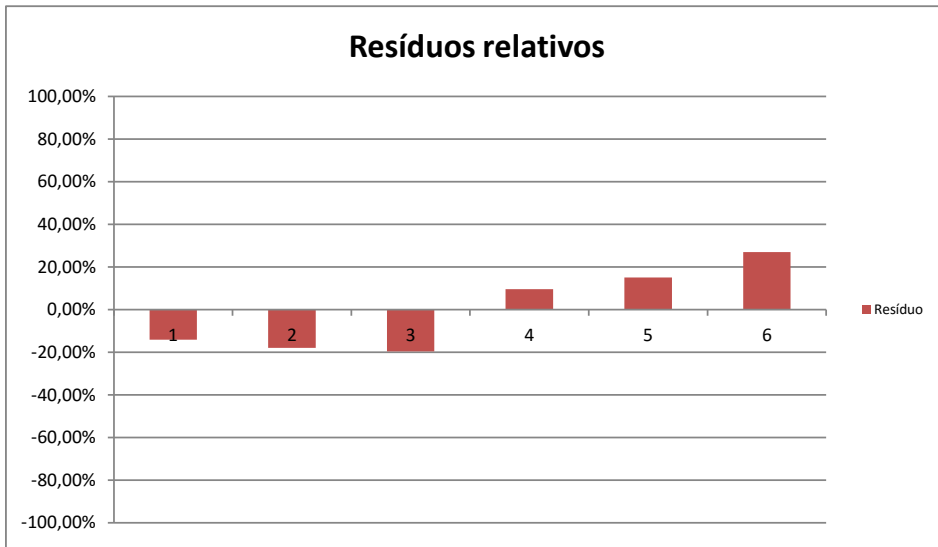
**VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 20.500,00**







# 11. GRÁFICOS



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDRC L5JJC 3QA22 VABZA



## 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

<b>Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)</b>			
<b>Item</b>	<b>Descrição</b>	<b>Resultado</b>	<b>Pontos</b>
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
<b>Total:</b>			<b>7</b>

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

<b>Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores</b>			
<b>Graus</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	<=40%	<=50%
<b>Intervalo de confiança:</b>			<b>26,15%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO :</b>			<b>III</b>





25

## TERMO DE ENCERRAMENTO

---

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso  
o presente laudo composto por 24 folhas rubricadas  
e esta última assinada e datada.

São Paulo, 23 de Agosto de 2016

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





## DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

---



**LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0****DATA DA VISITA: 17/08/2016****1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL**

1.1. Identificação do Imóvel: Terreno sem benfeitorias

1.2. Endereço: Av. Fritz Erwin Schmidt, vila Itaquí

Cidade: Campo Largo

UF: PR

1.3. Uso atual do imóvel: Desocupado

Uso pretendido: Indefinido.

1.4. Coordenadas Geográficas: 643660.00 m E / 7182517.00 m S

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: \_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_



**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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). 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 checked="" type="checkbox"/>	Outros. Descrever: O terreno é utilizado por uma indústria de porcelanas como depósito de resíduo dos fornos utilizados nas suas atividades. Esse resíduo consiste no resultado da queima da seiva da madeira das árvores de pinus e compromete o solo, apresentando risco ambiental para o mesmo.
Fontes de Informação:		
Observações e/ou justificativa:		
<hr/>		
<hr/>		
<hr/>		
<hr/>		
<hr/>		

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Indústrias. Quais? Indústria de cerâmica.
<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:

Observado no ato da vistoria

---



---

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: Trata-se de um terreno utilizado por uma indústria de porcelanas como depósito de resíduo dos fornos utilizados nas suas atividades. Esse resíduo consiste no resultado da queima da seiva da madeira das árvores de pinus e compromete o solo, apresentando risco ambiental para o mesmo.

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

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Existe uma indústria vizinha ao imóvel.

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 e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.

Atual



2004





1

## Laudo Técnico de Avaliação

---

**Solicitante:** PORCELANA SCHIMIDT

**Imóvel do Tipo:** Terreno sem benfeitorias

**Endereço:** Rua Porcelana, nº. 430, vila Itaquí  
Campo Largo - PR

**Cliente:** PORCELANA SCHIMIDT

**Data:** Agosto / 2016



**Nº do Laudo:** 16.08.4047 - (101) - L.B.R.





# 1. Introdução

---

Por solicitação da empresa Porcelana Schmidt, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de um terreno sem benfeitorias, situado a Rua Porcelana, nº. 430, vila Itaquí, no município de Campo Largo, no Estado do Paraná, de propriedade de quem de direito.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





3

## 2. Resultados

---

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

<b>VALOR DE MERCADO (R\$)</b>	<b>315.000,00</b>
-------------------------------	-------------------

<b>VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)</b>	<b>190.000,00</b>
--------------------------------	-------------------





## 3. Subsídios Utilizados

---

### 3.1. Documentação Fornecida

---

Para elaboração do presente laudo foi fornecida a matrícula nº 39.556 emitida pelo Cartório de registro de Imóveis de Campo Largo - PR.

### 3.2. Vistoria

---

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

### 3.3. Adequação

---

Para cálculo de avaliação utilizaremos a área titulada na matrícula de 2.000,00m<sup>2</sup>.

Pudemos observar que o imóvel possui aproximadamente 50% da sua superfície coberto por vegetação nativa e sendo assim, ponderaremos essa área em 10% conforme cálculo abaixo.

Área ponderada = (área coberta por vegetação x fator de ponderção) + área aproveitável

Área ponderada = (1.000,00m<sup>2</sup> x 0,10) + 1.000,00m<sup>2</sup>

Área ponderada = 100,00m<sup>2</sup> + 1.100,00m<sup>2</sup>

Área ponderada total = 1.100,00m<sup>2</sup>

Vale salientar que dentro do terreno existe um sistema de bombeamento de água do Rio Itaqui para dentro da fabrica localizada no terreno em frente ao avaliando.





5

## 4. Comentários

---

### 4.1 Local

---

O imóvel está localizado na Avenida Porcelana, vila Itaqui - Campo Largo - PR.

De acordo com o observado no ato da vistoria, o local onde encontra-se o imóvel compreende região predominantemente residencial, de padrão médio, fluxo de veículos e pedestres médio e taxa de ocupação média..

A Avenida Porcelana, para qual o imóvel possui sua principal frente, tem características de via secundária atendendo o tráfego local, desenvolve-se em traçado curvilíneo, com mão direcional dupla, apresentando cerca de 20,00m de distância entre os alinhamentos confrontantes.

Destacam como principais vias de acesso à região a Avenida Fritz Ervin Schmidt e a própria Avenida dos Expedicionários

A região dispõe de toda infraestrutura urbana como rede de água, rede de energia elétrica, rede de esgoto, transporte público, serviços postais, iluminação pública, itens de lazer, escolas, etc.

### 4.2 Croqui do Local

---





6

### 4.3. Fotos do local

---



Rua Porcelana, sentido norte, com o imóvel à esquerda

---



Rua Porcelana, sentido sul, com o imóvel à direita

---







## 4.4. Fotos do entorno



Mercado



Padaria



Residência em construção



Residência



Residência



Farmácia





Residência



Residência



Loja de roupas



Studio cabeleireiro



Odontologia



Condomínio





## 4.5. Croqui das Imediações

---





## 5. Comentários Mercadológicos

---

### 5.1. Mercado Atual

---

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

Especificamente para o imóvel em questão, por tratar-se de terreno com grande parte de sua superfície coberta por vegetação nativa, fator esse que diminui a demanda, o mercado encontra-se com baixa procura e com maior prazo de absorção.

### 5.2. Perspectivas Futuras

---

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

### 5.3. Liquidez

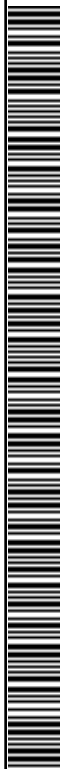
---

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

### 5.4. Valores Resultantes

---

O valor resultante traduz a condição de aproveitamento limitante do terreno.





11

## 6. Imóvel

---

### 6.1. Terreno

---

<b>Situação na quadra:</b>	Meiod e quadra
<b>Formato:</b>	Irregular
<b>Topografia:</b>	Plano
<b>Área Total:</b>	2.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Ponderada:</b>	560,00 m <sup>2</sup>
<b>Zoneamento:</b>	Misto residencial / Industrial
<b>Ocupação:</b>	Terreno sem benfeitorias
<b>Fechamento:</b>	sem fechamento
<b>Croqui:</b>	





## 6.2. Fotos do imóvel



Aspecto da frente do imóvel



Aspecto da frente do imóvel



Aspecto da frente do imóvel



Aspecto da frente do imóvel



Aspecto da frente do imóvel



Aspecto da frente do imóvel





Aspecto da frente do imóvel



Aspecto da frente do imóvel



Aspecto interno do terreno



Aspecto interno do terreno



Aspecto interno do terreno



Aspecto interno do terreno





## 7. Metodologia

---

### 7.1. Metodologia utilizada

---

#### **Método Comparativo Direto de dados de mercado**

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

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

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

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

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

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

#### JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

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







## 7.2 Homogeneização de Valores

---

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

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

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

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





## 8. Fichas de Pesquisa

Ficha de pesquisa nº 01			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Av. dos Expedicionários, altura do nº. 3.690 - Campo Largo - PR.				
Fonte / Tel.: Meu Lar Imóveis - sr. Augusto 41 9148-0544 / 3292-1333				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		1.253,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Terreno sem benfeitorias, plano e desmatado, situado em local com chamada comercial superior ao do local do terreno em avaliação.				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 988.000,00				
Valor residual: R\$ 988.000,00				
Unitário: R\$ 788,51 /m²		Preço Locação:		
Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				

Ficha de pesquisa nº 02			Data:	Julho / 2016
Endereço: Av. Fritz Erwin Schmidt esquina com Rua Acre - Campo Largo				
Fonte / Tel.: Studio Imóveis - sr. João Gonçalves 41 3032-6096				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		2.497,60	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Terreno plano, sem edificações, desmatado, com 03 frentes, com chamada comercial média.				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 1.250.000,00				
Valor residual: R\$ 1.250.000,00				
Unitário: R\$ 500,48 /m²		Preço Locação:		
Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				





17

Ficha de pesquisa nº 03			Data: Agosto / 2016		
Endereço: R. Caetano Munhoz da Rocha, em frente à praça da lagoa - Campo Largo-PR					
Fonte / Tel.:		Studio Imóveis - sr. João Gonçalves		41 3032-6096	
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias					
Terreno:					
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:		
		3.818,00	Plano		
Áreas Construídas (m²):					
Útil:		Total:		Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:		
-	-		-		
Idade Aparente:	Vida útil:		K:		
	-		-		
Valor da Construção:		x	x	x	
Características do imóvel:					
Terreno plano, sem benfeitorias, sem mata, em local com bom fluxo de veículos					
Oferta:		<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:		R\$ 1.800.000,00			
Valor residual:		R\$ 1.800.000,00		Preço Locação:	
Unitário:		R\$ 471,45 /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 Dom Rodrigo, 300 - Campo Largo - PR.					
Fonte / Tel.:		Studio Imóveis - sr. João Gonçalves		41 3032-6096	
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias					
Terreno:					
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:		
		2.923,00	Declive de até 5%		
Áreas Construídas (m²):					
Útil:		Total:		Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:		
-	-		-		
Idade Aparente:	Vida útil:		K:		
	-		-		
Valor da Construção:		x	x	x	
Características do imóvel:					
Terreno sem benfeitorias, sem mata, com topografia em declive suave, situado em local sem expressão comercial e ocupado por residências de médio padrão à inferior					
Oferta:		<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação		
Valor de venda:		R\$ 550.000,00			
Valor residual:		R\$ 550.000,00		Preço Locação:	
Unitário:		R\$ 188,16 /m²		Unitário:	
Condições:					
<input type="checkbox"/> A vista		<input checked="" type="checkbox"/> A combinar		<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





18

Ficha de pesquisa nº 05			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Av. dos Expedicionários, altura do Nº. 5.100 - Campo Largo - PR				
Fonte / Tel.: Ville Imóveis - ID TE0042 41 3292-2000 / 8401-2760				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		23.198,00	Aclive de 10 a 20%	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
-	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Terreno com atividade e coberto por mata adulta, situado em trecho da avenida com média chamada comercial				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 4.500.000,00				
Valor residual: R\$ 4.500.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 193,98 /m² Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				

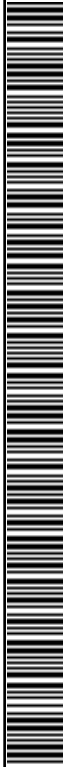
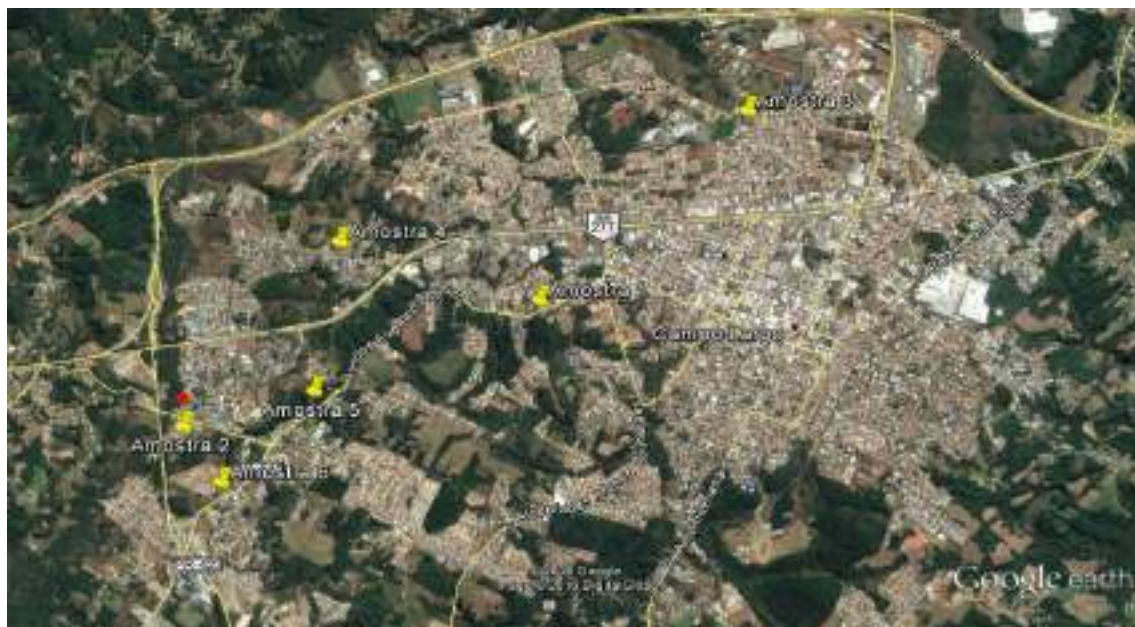
Ficha de pesquisa nº 06			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Rua Teodoro Augustin esq. c/ Rua Elias Alves Ferreira - Campo Largo - PR				
Fonte / Tel.: MM Imóveis - sr, Rodolfo 41 9991-5097				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		31.894,00	Acima do nível da rua até 2m	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
-	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Terreno plano, acima do nível da rua, sem benfeitorias, e sem mata. Local com características popular com avanço para melhor padrão				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 4.000.000,00				
Valor residual: R\$ 4.000.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 125,42 /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	Top.	x	x				
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	0,90	1,000	1,000	1,00			
				0,650	0,943	0,90	1,000	1,000	1,00			
1	788,51	0,90	709,66	-248,38	-40,45	-70,97	0,00	0,00	0,00	349,86	349,86	
				0,800	1,057	0,90	1,000	1,000	1,00			
2	500,48	0,90	450,43	-90,09	25,67	-45,04	0,00	0,00	0,00	340,98	340,98	
				0,800	1,084	0,90	1,000	1,000	1,00			
3	471,45	0,90	424,31	-84,86	35,64	-42,43	0,00	0,00	0,00	332,66	332,66	
				1,500	1,049	0,95	1,000	1,000	1,00			
4	188,16	0,90	169,35	84,67	8,30	-8,47	0,00	0,00	0,00	253,85	253,85	
				1,000	1,358	1,00	1,000	1,000	1,00			
5	193,98	0,90	174,58	0,00	62,50	0,00	0,00	0,00	0,00	237,09	237,09	
				1,500	1,414	0,90	1,000	1,000	1,00			
6	125,42	0,90	112,87	56,44	46,73	-11,29	0,00	0,00	0,00	204,75	204,75	
<b>Média seca</b>	<b>378,00</b>									<b>Médias</b>	<b>286,53</b>	<b>286,53</b>

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	286,53
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	372,49
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	200,57

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	286,53
Desvio Padrão	62,13
Coefficiente de Variação	0,2168
t de Student	1,48
Máximo (R\$/m²)	327,66
Mínimo (R\$/m²)	245,41
Intervalo de Confiabilidade	28,71%

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
ÁREA (m²)	1.100,00
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	286,53
APROVEITAMENTO	1,00
VALOR DE MERCADO (R\$)	315.183,52
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>315.000,00</b>

**VALOR DE MERCADO (R\$) 315.000,00**





## 10. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Analisando as condições de procura e volume de ofertas existentes na região e ainda através de consultas a profissionais atuantes, pudemos estimar um fator redutor de **40%** sobre o valor de mercado de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

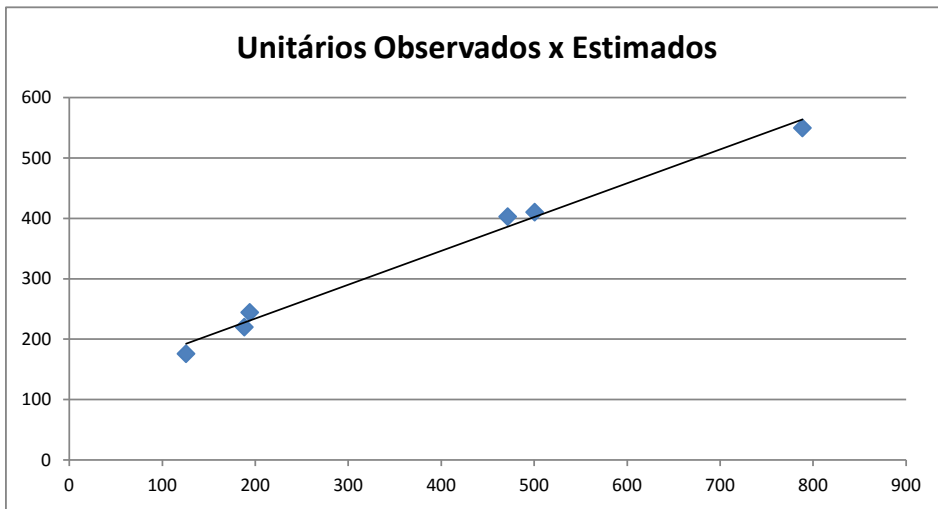
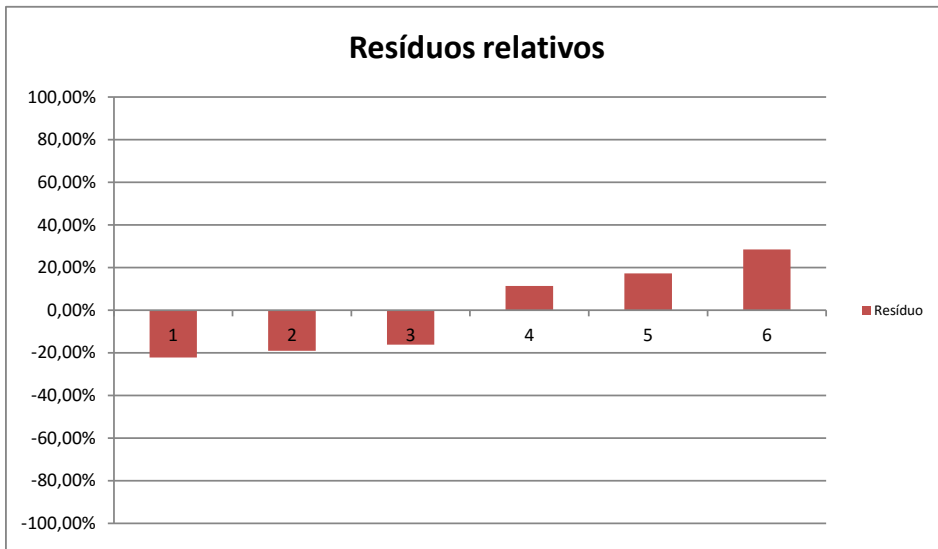
FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,60
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	189.000,00
<b>VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)</b>	<b>190.000,00</b>

**VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 190.000,00**





# 11. GRÁFICOS







## 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

<b>Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)</b>			
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
<b>Total:</b>			<b>7</b>

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

<b>Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores</b>			
Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	<=40%	<=50%
<b>Intervalo de confiança:</b>			<b>28,71%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO :</b>			<b>III</b>





24

## TERMO DE ENCERRAMENTO

---

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso  
o presente laudo composto por 23 folhas rubricadas  
e esta última assinada e datada.

São Paulo, 23 de Agosto de 2016



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





## DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

---



**LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0****DATA DA VISITA: 17/08/2016****1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL**

1.1. Identificação do Imóvel: Terreno sem benfeitorias

1.2. Endereço: Rua Porcelana, nº. 430, vila Itaqui

Cidade: Campo Largo

UF: PR

1.3. Uso atual do imóvel: Desocupado

Uso pretendido: Indefinido.

1.4. Coordenadas Geográficas: 643414.00 m E / 7182796.00 m S

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:

Orgão Ambiental Estadual: \_\_\_\_\_

Orgão 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:

Orgão Ambiental Estadual: \_\_\_\_\_

Orgão 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?
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). 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:		
Observações e/ou justificativa:		
_____		
_____		
_____		
_____		

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

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

Caso afirmativo, indicar:

---



---



**LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0**3.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

Existe	Informação não acessível	Atividade
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Indústrias. Quais? Indústria de cerâmica.
<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:  
Observado no ato da vistoria

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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:**

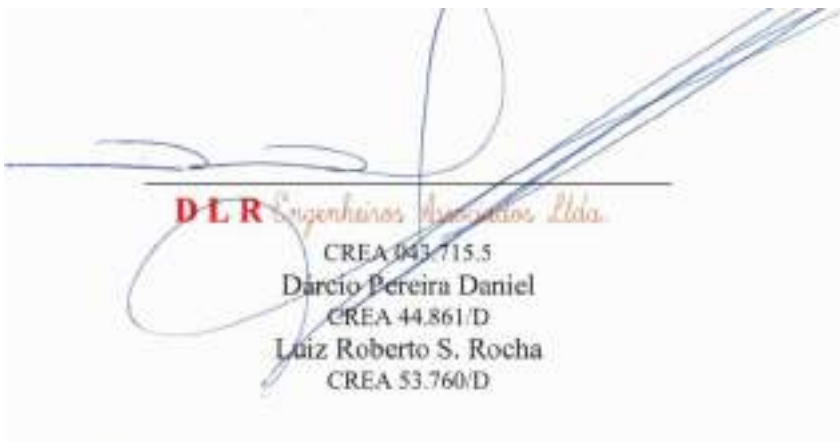
6.1 **Indícios de Contaminação no Imóvel:**  Não  Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Trata-se de um terreno que faz divisa, em seu fundo, com um rio.

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

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Existe uma indústria vizinha ao imóvel.

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 e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.

Atual



2004





1

## Laudo Técnico de Avaliação

---

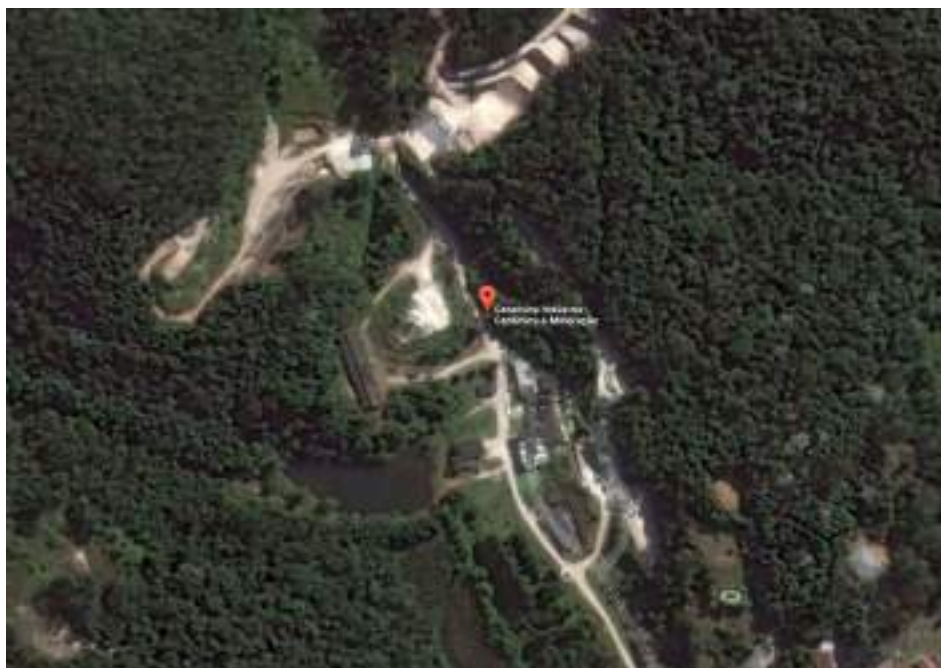
**Solicitante:** Porcelana Schmidt

**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





# 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.

