



3

2. Resultados

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

VALOR DE MERCADO (R\$)	4.160.000,00
-------------------------------	---------------------

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

Obs: Não foi avaliada a jazida de caulim .





3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

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

3.2. Vistoria

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

3.3. Adequação

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

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





4. Comentários

4.1 Local

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

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

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

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

4.2 Croqui do Local



4.3. Fotos do local



Vista do avaliando



Estrada do Caulim





4.4. Fotos do entorno



Estrada do Caulim



Estrada das Lavras





4.5. Croqui das Imediações





9

5. Comentários Mercadológicos

5.1. Mercado Atual

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

Trata-se de produto de absorção lenta.

5.2. Perspectivas Futuras

O mercado deve manter-se inalterado à médio prazo.

5.3. Liquidez

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

5.4. Valores Resultantes

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





10

6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra: gleba

Formato: irregular

Topografia: acidentada com platos, aclives e

Dimensões:

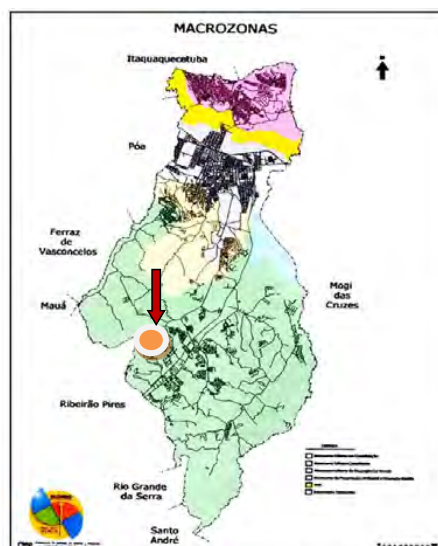
Área Total: 775.425,00 m²

Zoneamento: Macrozona de Preservação Ambiental e Ocupação Restrita de acordo com a Lei de Zoneamento do Município de Suzano

Ocupação: extração de caulim

Fechamento: cerca de arame farpado

Croqui:





6.2. Edificações

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

- Galpões com padrão de acabamento médio, estado de conservação: reparos simples, idade aparente de 35 anos, vida útil estimada de 75 anos e área construída de 920,30m²;

- Guarita, Cabine de força, Residência para funcionários com padrão de acabamento médio, estado de conservação: entre regular e reparos simples, idade aparente de 33 anos, vida útil estimada de 60 anos e área construída de 1.268,38m²;

- Outras benfeitorias: arruamento, redes externas, fechamento, caixa d'água, entre outras.

Gerais:

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

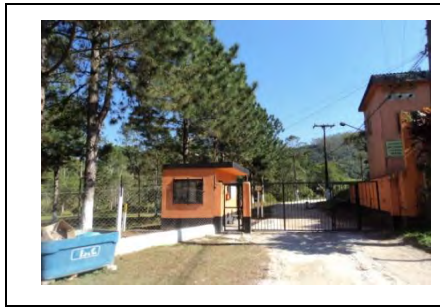
Áreas construídas:

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





6.3. Fotos do imóvel



Portaria de entrada



Identificação



Vista da área



Edificações de apoio



Vista da área



Vista da área





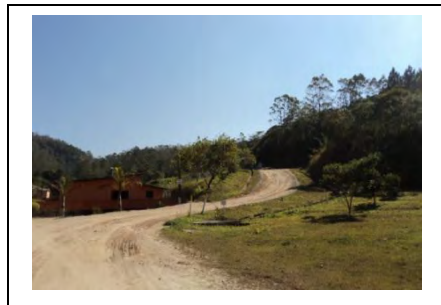
Vista da área



Vista da área



Vista da área



Vista da área



Edificações de apoio



Edificações de apoio





Vista da área



Vista da área



Edificações de apoio



Lago de carpas



Galpão de apoio



Galpão de apoio

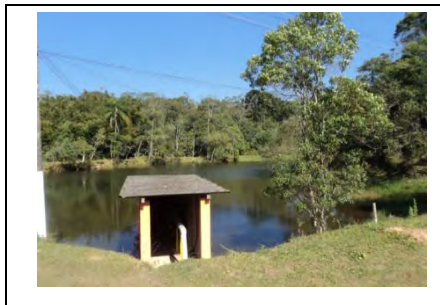




Galpão de estoque



Edificações de apoio



Represa de captação de água



Processo de reciclagem de água



Processo de reciclagem de água



Processo de reciclagem de água





Vista da área



Vista da área



Vista da área



Vista da área



Extração



Extração





Vista da área



Vista da área



Vista da área



Processo de extração de caulim

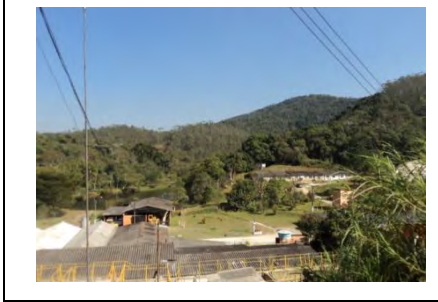


Processo de extração de caulim



Processo de extração de caulim





Processo de extração de caulim



Processo de extração de caulim



Estação de Tratamento de Efluentes



Processo de extração de caulim



Processo de extração de caulim



Processo de extração de caulim





Processo de extração de caulim



Processo de extração de caulim



Produto final



Divisa com Estrada das Lavras



Divisa com 3ºs



Divisa com 3ºs





7. Metodologia

7.1. Metodologia utilizada

Método Evolutivo

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

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

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

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

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





7.2 Homogeneização de Valores

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

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

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

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





22

8. Fichas de Pesquisa

Ficha de pesquisa nº 01		Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Rodovia Indio Tibirica - Palmeiras de São Paulo	
Fonte / Tel.:		Valeria - Connexao Imoveis 11 4292-3333	
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 200.000,00	Topografia: Active até 10%
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo: Médio	Estado de Conservação: Regular	Vagas:	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor da Construção:	x	x	x
Características do imóvel:			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 6.000.000,00		
Valor residual:	R\$ 6.000.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 30,00 /m²	Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 02		Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Estrada dos Fernandes - Parque Santa Rosa	
Fonte / Tel.:		Silvia - Lello ABC 11 4469-0566	
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 300.000,00	Topografia: Active até 10%
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo: Médio	Estado de Conservação: Regular	Vagas:	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor da Construção:	x	x	x
Características do imóvel:			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 6.000.000,00		
Valor residual:	R\$ 6.000.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 20,00 /m²	Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





23

Ficha de pesquisa nº 03			Data: Agosto / 2016		
Endereço: Estrada dos Fernandes - Sítio Vila Aparecida					
Fonte / Tel.: Red Consultoria de Imóveis 11 4741-4800					
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias					
Terreno:					
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:		
		48.400,00	Active até 10%		
Áreas Construídas (m²):					
Util:	Total:	Ponderada:			
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:		
-	-		-		
Idade Aparente:	Vida útil:		K:		
	-		-		
Valor da Construção: x x x					
Características do imóvel:					
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação					
Valor de venda: R\$ 2.000.000,00					
Valor residual: R\$ 2.000.000,00 Preço Locação:					
Unitário: R\$ 41,32 /m²			Unitário:		
Condições:					
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado					

Ficha de pesquisa nº 04			Data: Agosto / 2016		
Endereço: Rua Vinte e Dois - Parque Residencial Samambaia					
Fonte / Tel.: Valeria - Connexao Imoveis 11 4292-3333					
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias					
Terreno:					
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:		
		90.000,00	Active de 10 a 20%		
Áreas Construídas (m²):					
Util:	Total:	Ponderada:			
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:		
-	-		-		
Idade Aparente:	Vida útil:		K:		
	-		-		
Valor da Construção: x x 1,00 x 1,00					
Características do imóvel:					
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação					
Valor de venda: R\$ 1.200.000,00					
Valor residual: R\$ 1.200.000,00 Preço Locação:					
Unitário: R\$ 13,33 /m²			Unitário:		
Condições:					
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado					

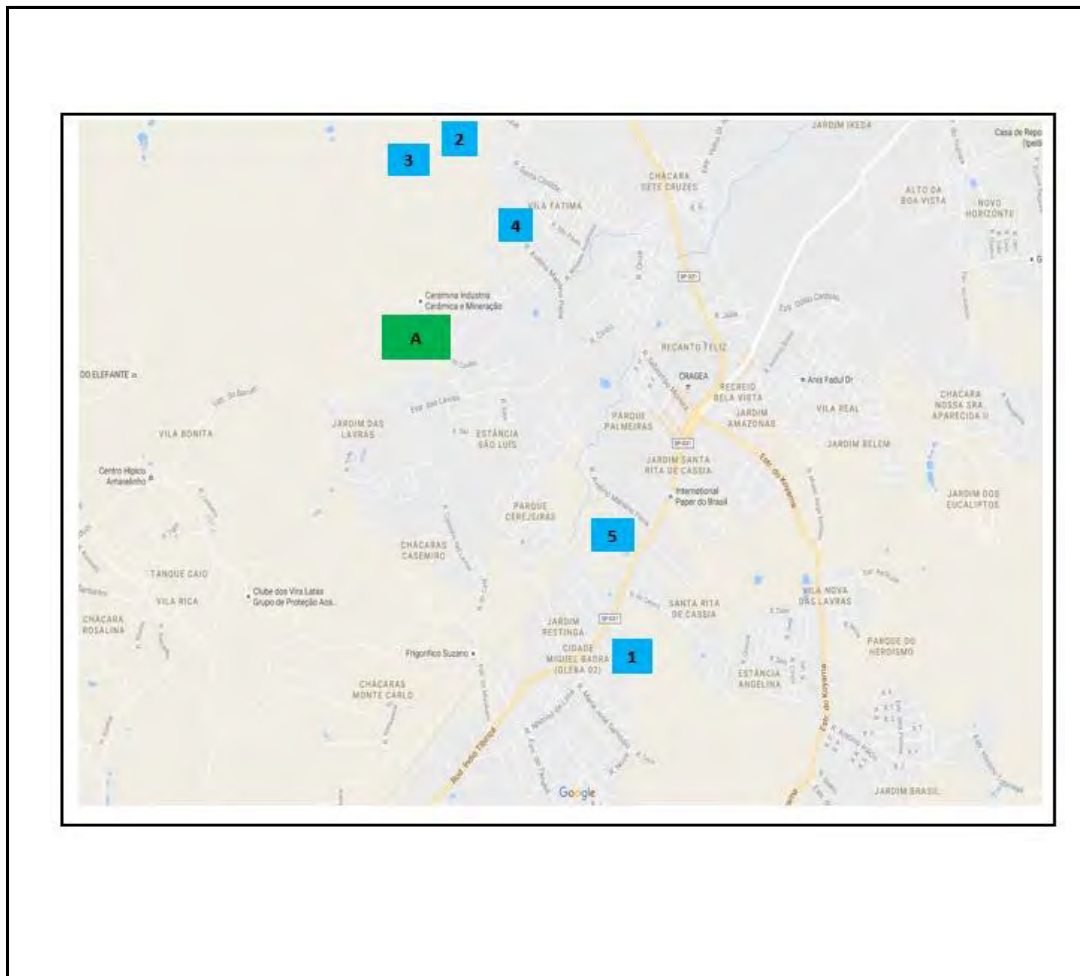




Ficha de pesquisa nº 05		Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Rodovia Indio Tibiriça - 7 km da cidade	
Fonte / Tel.:		Imobnegócios 11 5181-3314	
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 531.855,00	Topografia: Active até 10%
Áreas Construídas (m²):			
Util:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
-	-		
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
-	-		
Valor da Construção:	x	x	1,00 x 1,00
Características do imóvel:			
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação			
Valor de venda:	R\$ 13.000.000,00		
Valor residual:	R\$ 13.000.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 24,44 /m²	Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado			



8.1. Croqui das amostras





9. HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unit base (R\$/m²)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
				Local.	Área	Topogr.	X	X	X			
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	0,85	1,000	1,000	1,00			
				0,80	0,844	0,89	1,000	1,000	1,00			
1	30,00	0,90	27,00	-5,40	-4,21	-2,97	0,00	0,00	0,00	14,42	14,42	
				1,00	0,888	0,89	1,000	1,000	1,00			
2	20,00	0,90	18,00	0,00	-2,02	-1,98	0,00	0,00	0,00	14,00	14,00	
				0,85	0,707	0,89	1,000	1,000	1,00			
3	41,32	0,90	37,19	-5,58	-10,90	-4,09	0,00	0,00	0,00	16,62	16,62	
				1,30	0,764	0,94	1,000	1,000	1,00			
4	13,33	0,90	12,00	3,60	-2,83	-0,72	0,00	0,00	0,00	12,05	12,05	
				0,80	0,954	0,89	1,000	1,000	1,00			
5	24,44	0,90	22,00	-4,40	-1,01	-2,42	0,00	0,00	0,00	14,17	14,17	
Média seca	25,82									Médias	14,25	14,25

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

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

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

Valor do terreno R\$ 4.400.000,00





27

10. FORMAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

FORMAÇÃO DE VALOR DAS CONSTRUÇÕES

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

K=Itens não inclusos no PINI

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

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

Valor das construções R\$ 1.146.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

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

FC=Imóvel de uso específico.

VALOR DE MERCADO (R\$) 4.160.000,00





11. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

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

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

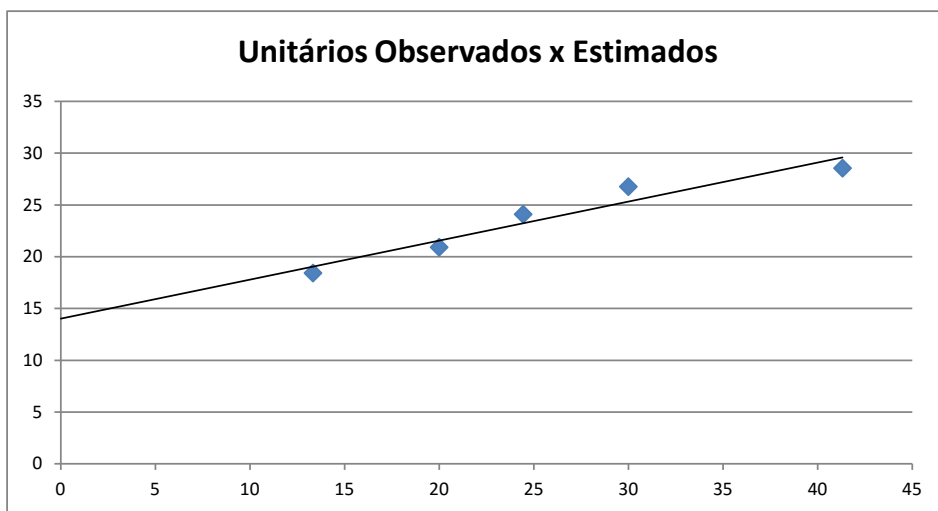
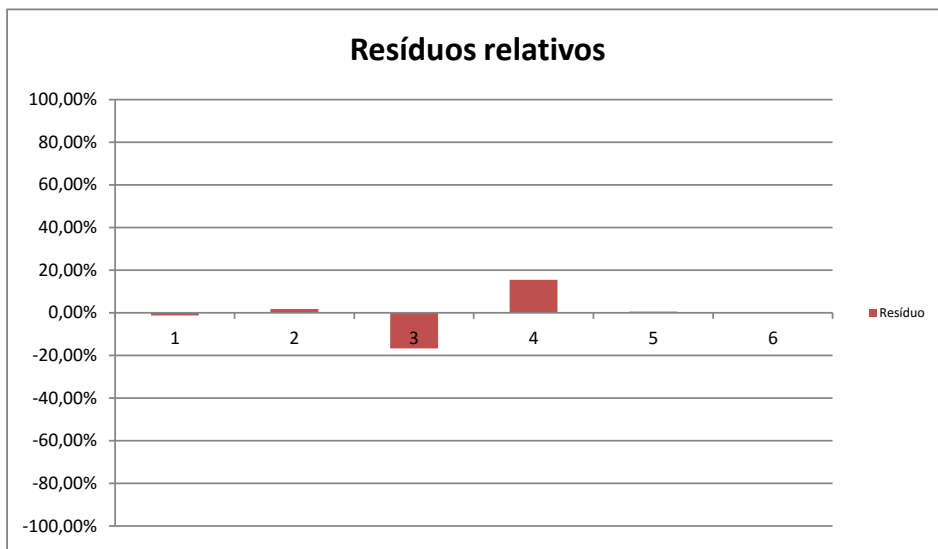
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 2.080.000,00





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: PJD LJ Pu8JE RTPHU ZRPKR

12. GRÁFICOS





13. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau I: 0,40 a 2,50	1
Total:			7

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

Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança:			17,46%
GRAU DE PRECISÃO :			III





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

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

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

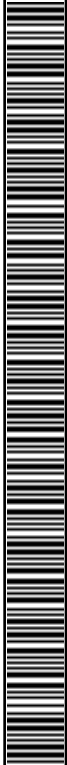
Graus	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	7	5	3
<i>Itens Obrigatórios no grau correspondente</i>	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo grau II	todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO :			I





Tabela 10 - Graus de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo	1
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo	1
2	Estimativa dos custos de reedição	Arbitrado	1
Total:			3

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





33

TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso
o presente laudo composto por 33 folhas rubricadas
e esta última assinada e datada.

São Paulo, 23 de agosto de 2.016



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



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

DATA DA VISITA: 19/08/16

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

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

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

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

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Orgão Ambiental Estadual: CETESB

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: CETESB

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

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

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

Caso afirmativo, indicar:



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

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

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

Fontes de Informação:

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

Observações e/ou justificativa: _____



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0**4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL**4.1. Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

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

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



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

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

6. RESUMO:

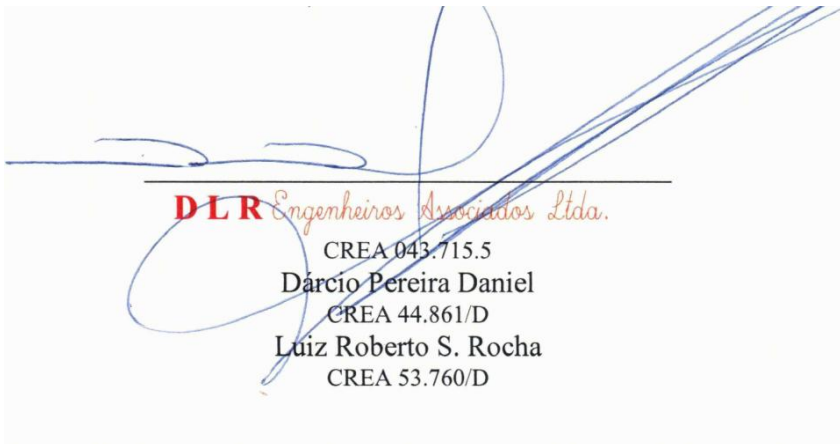
6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Por se tratar de uma industria de extração de minério existe o indicio de contaminação.

6.2 Indícios de Contaminação na Vizinhança: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: _____

São Paulo, 23 de Agosto de 2016


D L R *Engenheiros Associados Ltda.*
 CREA 043.715.5
 Dárcio 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





1

Laudo Técnico de Avaliação

Solicitante: PORCELANA SCHMIDT

Imóvel do Tipo: Lote com casas residenciais

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

Cliente: PORCELANA SCHMIDT

Data: Agosto / 2016



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





1. Introdução

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2. Resultados

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

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

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

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





3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

A documentação fornecida para elaboração do presente laudo avaliatório compreende:

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

3.2. Vistoria

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

3.3. Adequação

Na documentação consta:

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

Para cálculo de valores serão considerados as seguintes áreas:

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



4. Comentários

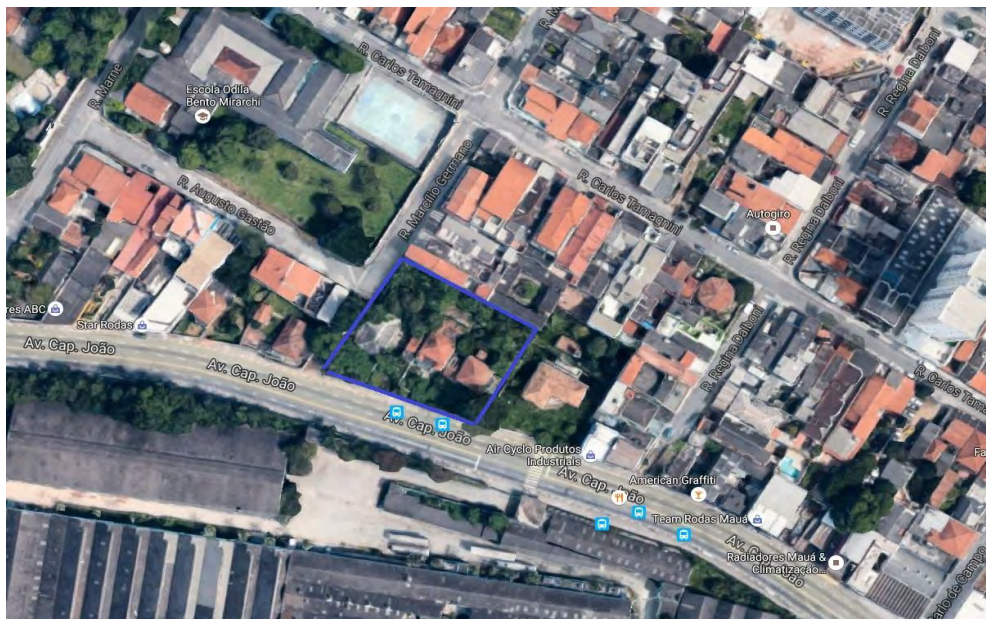
4.1 Local

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

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

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

4.2 Croqui do Local



4.3. Fotos do local



Vista do avaliando



Avenida Capitão João

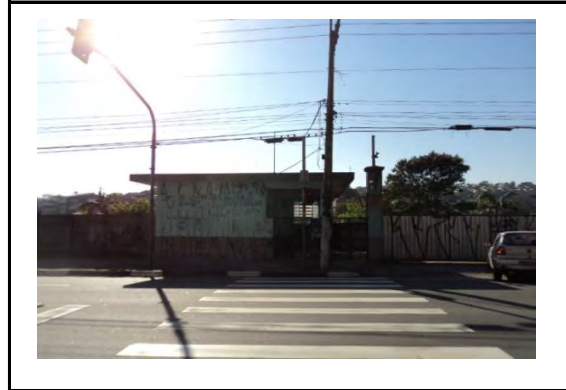




4.4. Fotos do entorno



Avenida Capitão João



Portaria da antiga Fábrica da Schmidt - desativada



Imóvel vizinho do lado direito



Imóvel vizinho do lado esquerdo após escada



Escada acesso a rua de cima - avaliando lado direito

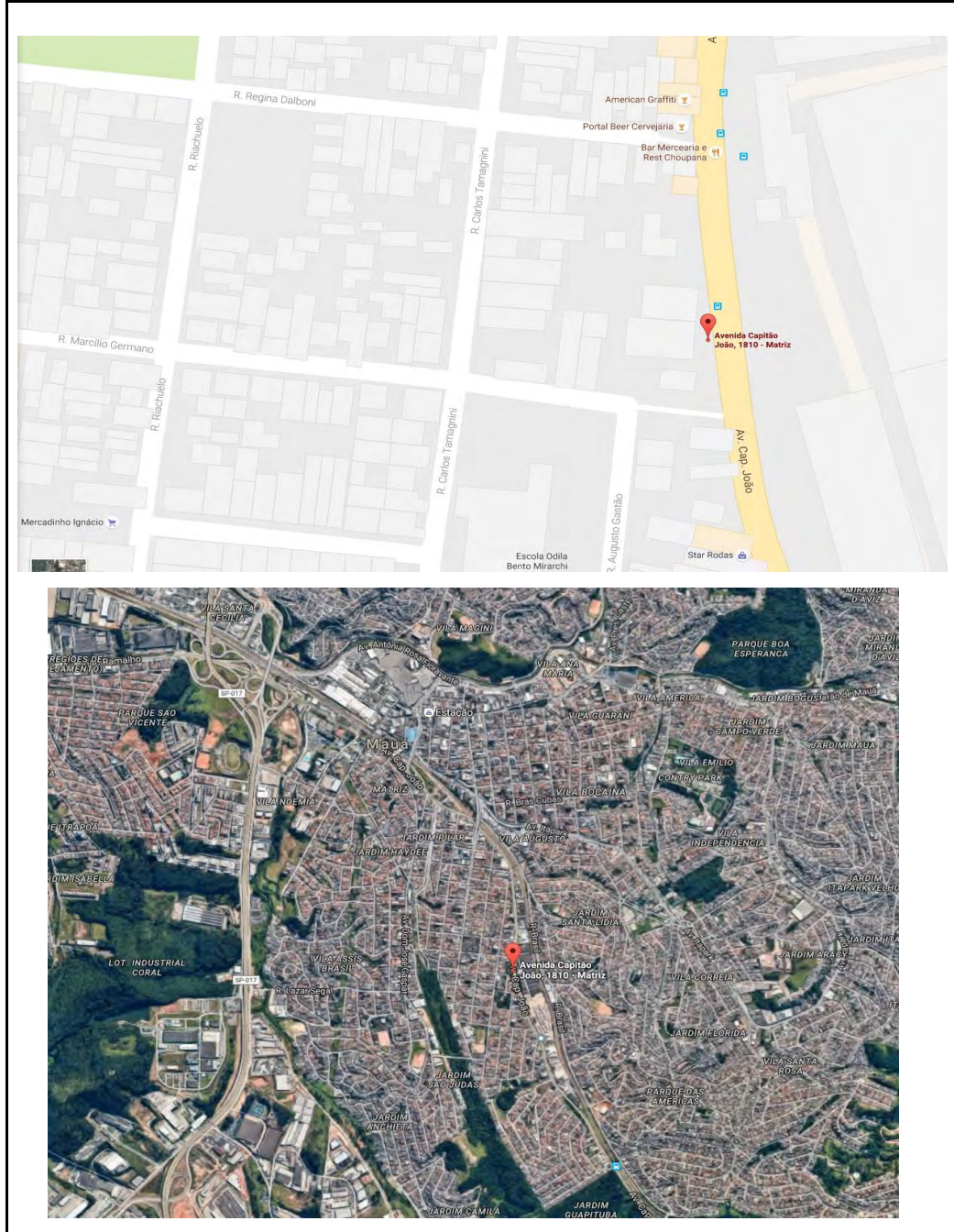


Rua Augusto Gastão - Escola Odila Bento Mirarchi





4.5. Croqui das Imediações





5. Comentários Mercadológicos

5.1. Mercado Atual

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

5.2. Perspectivas Futuras

O mercado deve manter-se inalterado à médio prazo.

5.3. Liquidez

A liquidez pode ser considerada regular devido ao atual cenário.

5.4. Valores Resultantes

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





10

6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra: meio da quadra

Formato: irregular

Topografia: acrive

Dimensões:

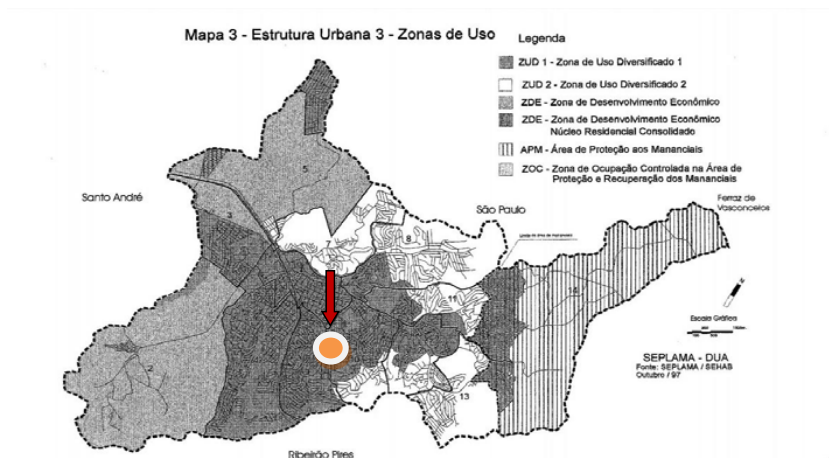
Testada:	50,90 m
Lateral Direita:	42,00 m
Lateral Esquerda:	50,00 m
Fundos:	60,00 m
Área Total:	2.475,00 m ²

Zoneamento: ZUD -1 Zona de Uso Diversificado

Ocupação: residencial

Fechamento: alvenaria

Croqui:





6.2. Edificações

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

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

Gerais:

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





6.3. Fotos do imóvel



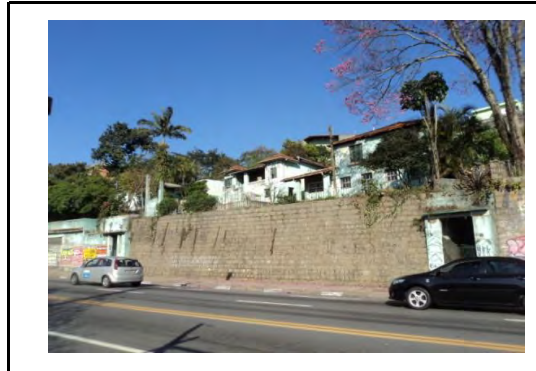
Entrada do nº 1828



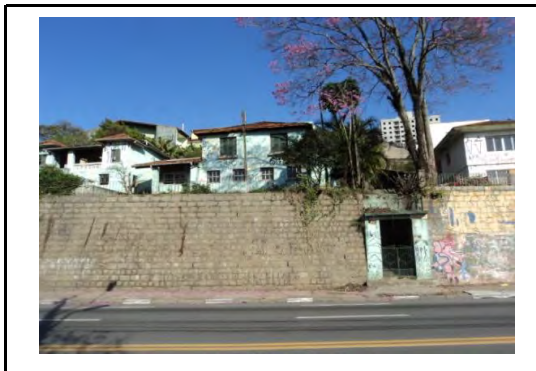
Entrada do nº 1818



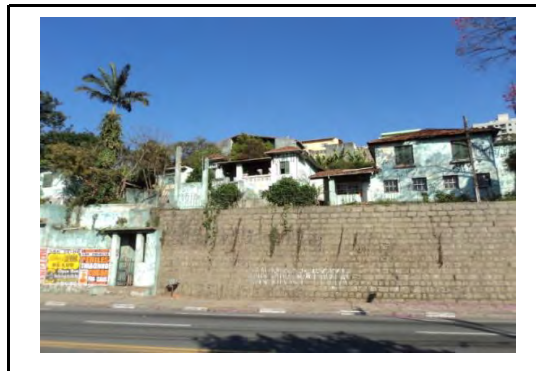
Entrada do nº 1806



Vista geral

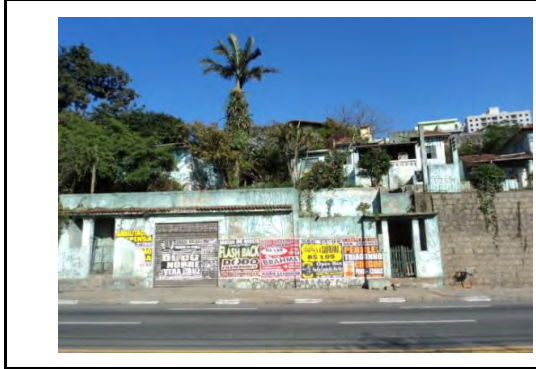


Casa nº 1806



Casas nº 1806 e 1818





Casas nº 1806 e 1818



Casa nº 1828



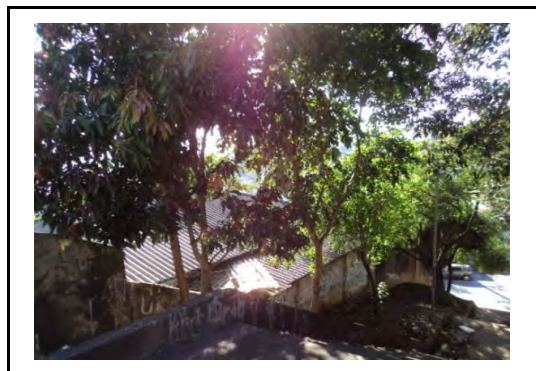
Vista geral



Escada na lateral esquerda



Escada na lateral esquerda



Muro de divisa com a escada

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-JDKA C8WV3 ENZVU BZTMU



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.





16

8. Fichas de Pesquisa

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

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





17

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

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



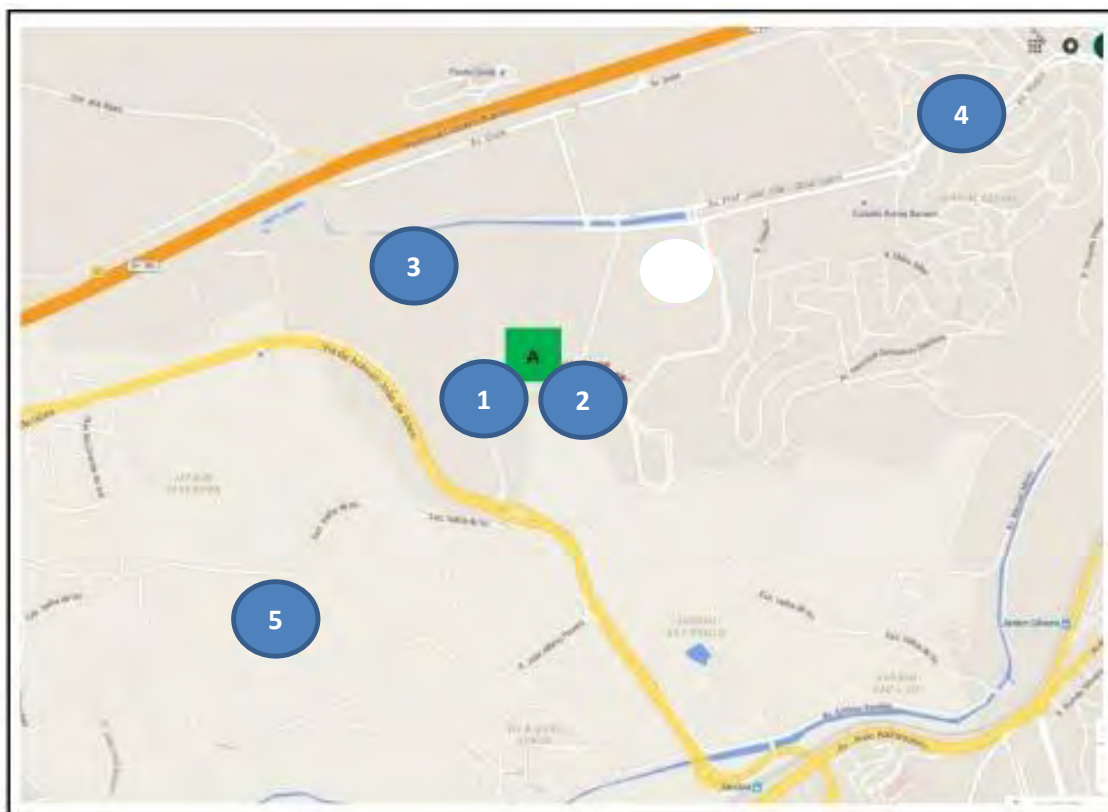


18

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



8.1. Croqui das amostras





9. HOMOGENEIZAÇÃO

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

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

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

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

Valor do terreno R\$ 2.297.000,00





10. FORMAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

FORMAÇÃO DE VALOR DAS CONSTRUÇÕES

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

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

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

Valor das construções R\$ 245.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

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

FC = 0,90 - CONSTRUÇÕES DE RELATIVA ADEQUACIDADE

VALOR DE MERCADO (R\$) 2.300.000,00





11. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

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

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

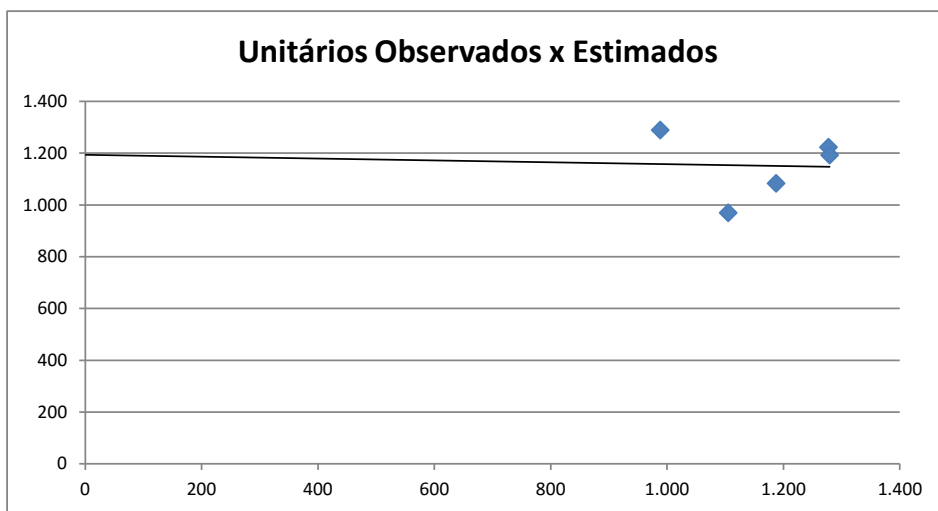
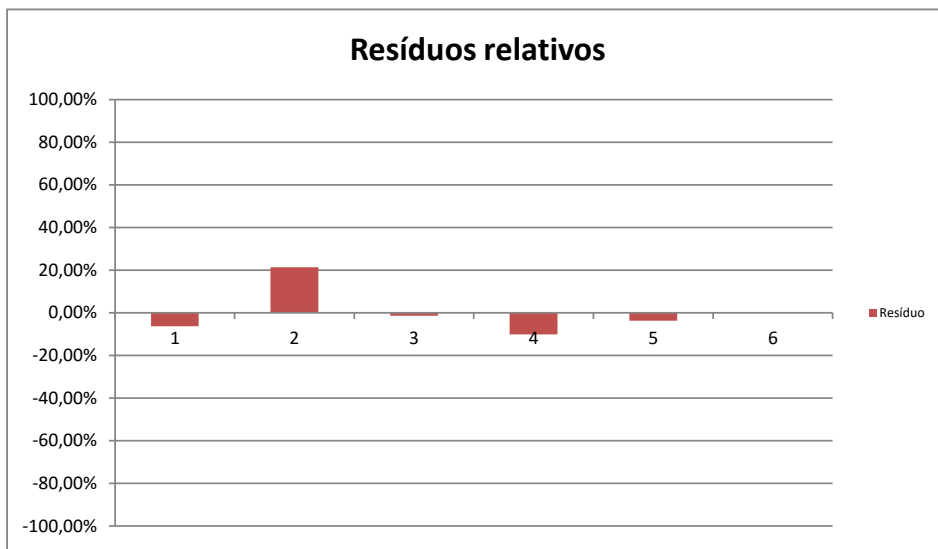
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 1.500.000,00





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: PJDKA C8WV3 ENZVU BZTMU

12. GRÁFICOS





13. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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





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

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

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

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





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

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





27

TERMO DE ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 22 de Agosto de 2.016



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





28

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0**DATA DA VISITA: 17/08/16****1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL**

- 1.1. Identificação do Imóvel: SOMOV - empilhadeiras
- 1.2. Endereço: Avenida Capitão João, nº 1806, 1818 e 1828 - Vila N.S. da Vitória Cidade: Mauá UF: SP
- 1.3. Uso atual do imóvel: residencial Uso pretendido: Indefinido
- 1.4. Coordenadas Geográficas: 351679.92E / 738039.30S
- 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:CETESB

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:CETESB

Orgão Ambiental Municipal:

Avenida Capitão João, n.º 516



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0**3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO**3.1. Há indícios de que no **imóvel** existiu ou existe:

Passado	Presente	Ocorrências no imóvel
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos? Químicos
<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Indústrias. Quais? O imóvel esta localizado a frente de uma fábrica da Porcelana Schmidt.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mineradora. Qual? _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Outros. Descrever: _____
Fontes de Informação:		

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

Observações e/ou justificativa: _____		



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0**4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL**

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

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

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



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

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

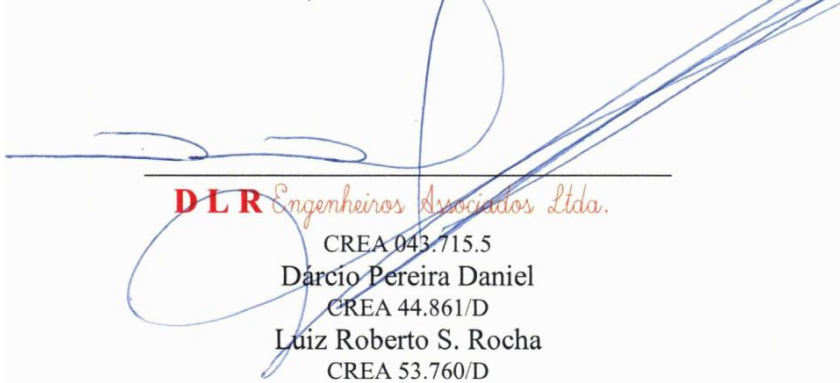
6. RESUMO:

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: ■ Não

6.2 Indícios de Contaminação na Vizinhança: ■ Sim

Justifique: O imóvel esta vizinho a uma industria fator que gera indício de contaminação.

São Paulo, 22 de Agosto de 2016



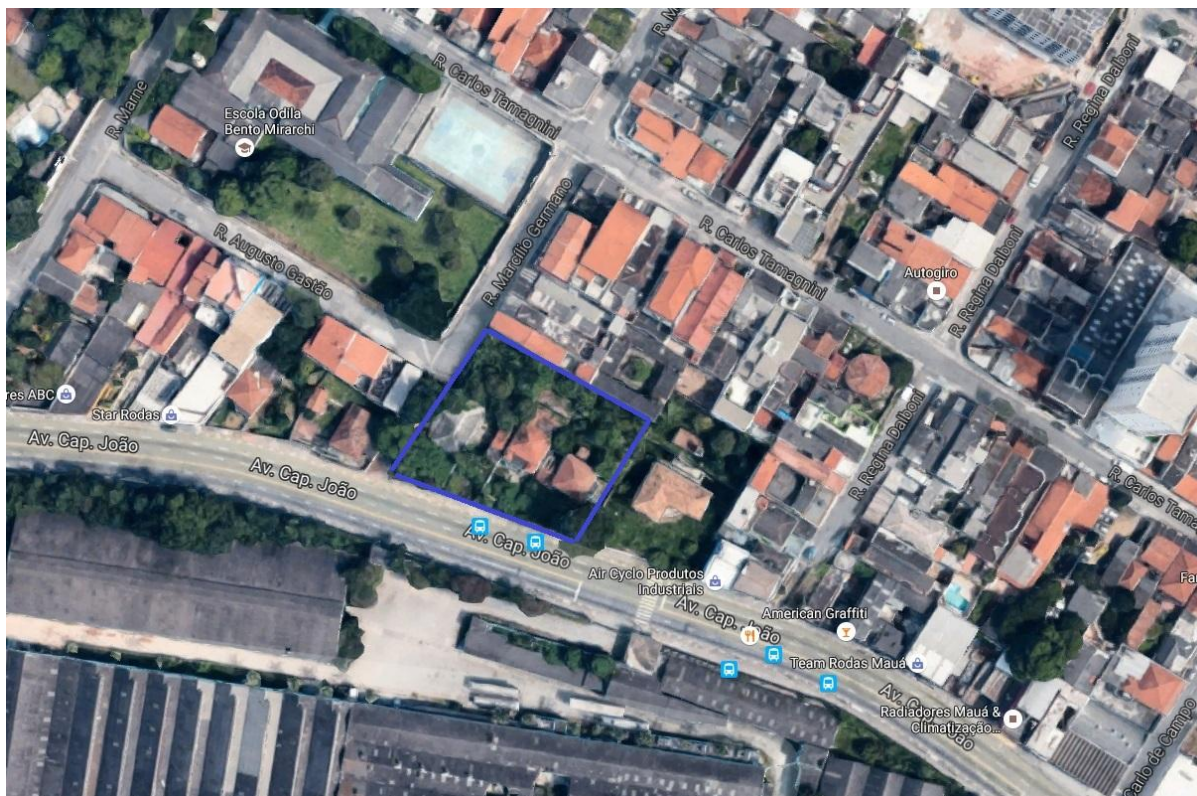
D L R *Engenheiros Associados Ltda.*
CREA 043.715.5
Dárcio Pereira Daniel
CREA 44.861/D
Luiz Roberto S. Rocha
CREA 53.760/D



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.





1

Laudo Técnico de Avaliação

Solicitante: Porcelanas Schimidt

Imóvel do Tipo: Gleba de terras

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

Cliente: Porcelanas Schimidt

Data: Agosto / 2016



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





1. Introdução

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

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

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

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

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

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

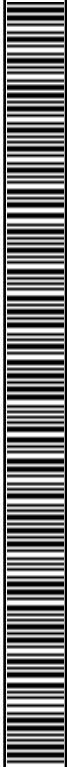
Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

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

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

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

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





3

2. Resultados

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

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

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





3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

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

3.2. Vistoria

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

3.3. Adequação

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



4. Comentários

4.1 Local

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

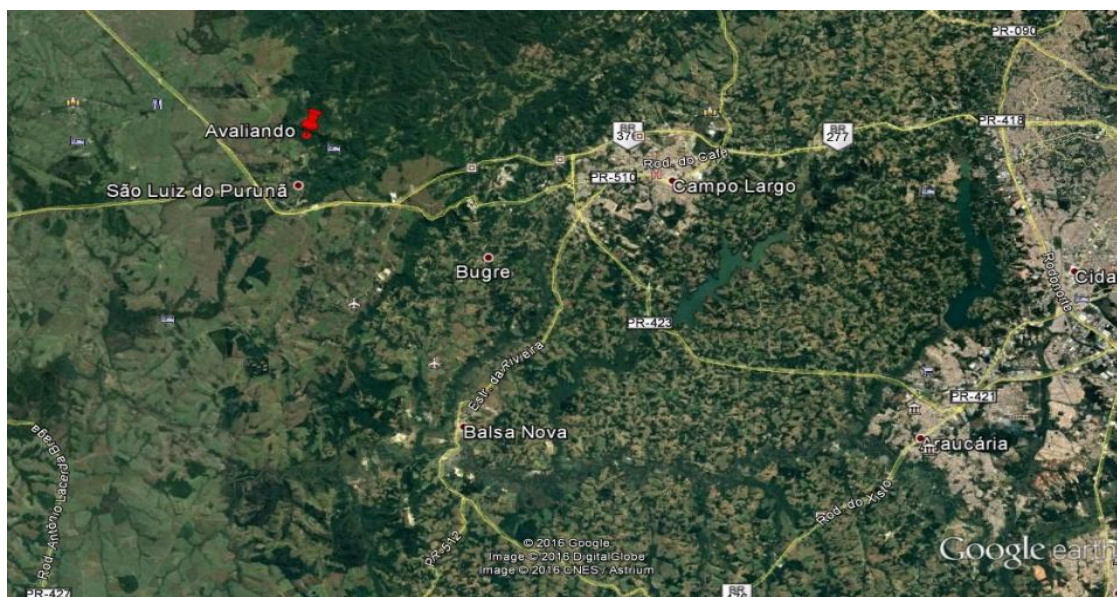
De acordo com o observado no ato da vistoria, o local onde encontra-se o imóvel compreende região rural com presença de sítios e chácaras de lazer e pousadas.

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

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

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

4.2 Croqui do Local



4.3. Fotos do local



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



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





4.4. Fotos do entorno



Aspecto das construções no entorno



Aspecto das construções no entorno



Aspecto das construções no entorno



Aspecto das construções no entorno



Aspecto das construções no entorno



Aspecto das construções no entorno





Aspecto das construções no entorno



Aspecto das construções no entorno



Aspecto das construções no entorno



Aspecto das construções no entorno



Aspecto da estrada na chegada do local



Aspecto da estrada na chegada do local

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:J8RC XL7JG SHE2N E8BPB





4.5. Croqui das Imediações





5. Comentários Mercadológicos

5.1. Mercado Atual

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

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

5.2. Perspectivas Futuras

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

5.3. Liquidez

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

5.4. Valores Resultantes

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





11

6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra: Encravado

Formato: Regular

Topografia: Plano

Área Total: 72.600,00 m²

Zoneamento: Rural

Ocupação: Desocupado

Fechamento: Sem fechamento

Croqui:





6.2. Fotos do imóvel



Portal de entrada em São Luiz do Purunã



Placa indicativa de locais



Placa indicativa de locais



Placa indicativa de locais



Placa indicando investimento de infraestrutura



Local ao fundo onde ficam os 2 morros da área





Local ao fundo onde ficam os 2 morros da área



Local ao fundo onde ficam os 2 morros da área



Local ao fundo onde ficam os 2 morros da área



Local ao fundo onde ficam os 2 morros da área



Local ao fundo onde ficam os 2 morros da área



Detalhe da vista do morro, mais aproximado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J8RC XL7JG SHE2N E8BPB





Detalhe da vista do morro, mais aproximado



Detalhe da vista do morro, mais aproximado



Detalhe da vista do morro, mais aproximado



Detalhe da vista do morro, mais aproximado



Detalhe da vista do morro, mais aproximado



Detalhe da vista do local bem aproximado





Detalhe da vista do local bem aproximado



Detalhe da vista do local bem aproximado



Detalhe do local de chegada mais próximo à área



Detalhe do local de chegada mais próximo à área



Detalhe do local de chegada mais próximo à área



Detalhe da Estrada Sabina Risita





Detalhe da Estrada Sabina Risita



Detalhe da Estrada Sabina Risita



Detalhe da Estrada Sabina Risita



Detalhe da Estrada Sabina Risita





7. Metodologia

7.1. Metodologia utilizada

Método Comparativo Direto de dados de mercado

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

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

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

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

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

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

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

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





7.2 Homogeneização de Valores

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

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

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

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





8. Fichas de Pesquisa

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

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





20

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

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

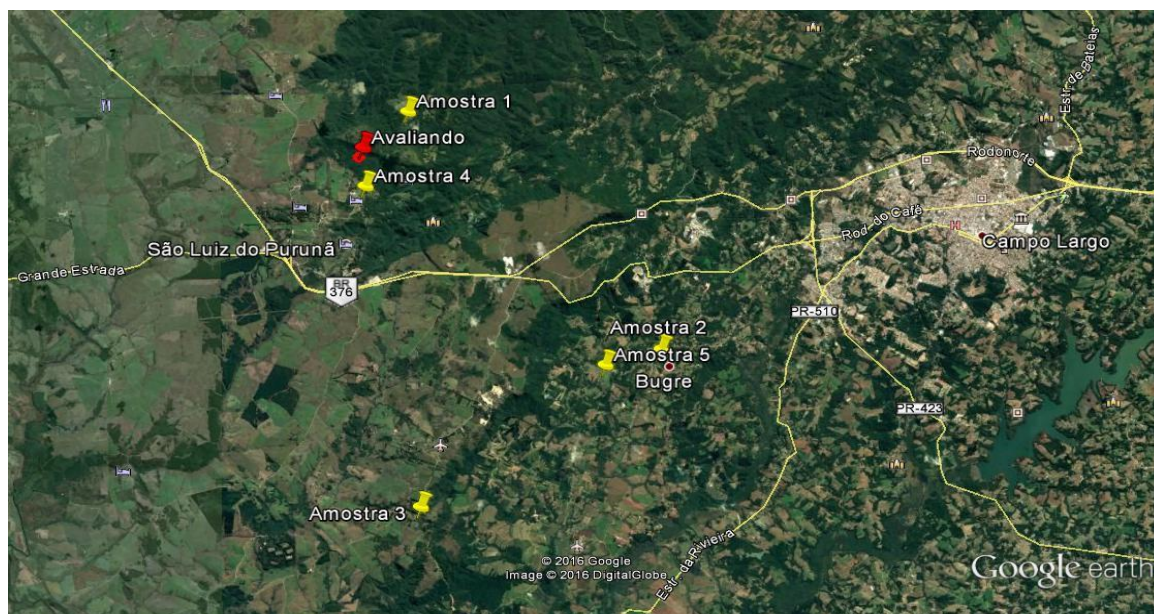




Ficha de pesquisa nº 05		Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Estr. Profº. Churari, próximo à Estr. Anibal Khoury - Bugre - Balsa Nova - PR	
Fonte / Tel.:		Dircenius Inóveis 41 9988-9004 / 9122-2363	
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 12.400,00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



8.1. Croqui das amostras





9. HOMOGENEIZAÇÃO

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

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

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

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

VALOR DE MERCADO (R\$) 112.000,00





10. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

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

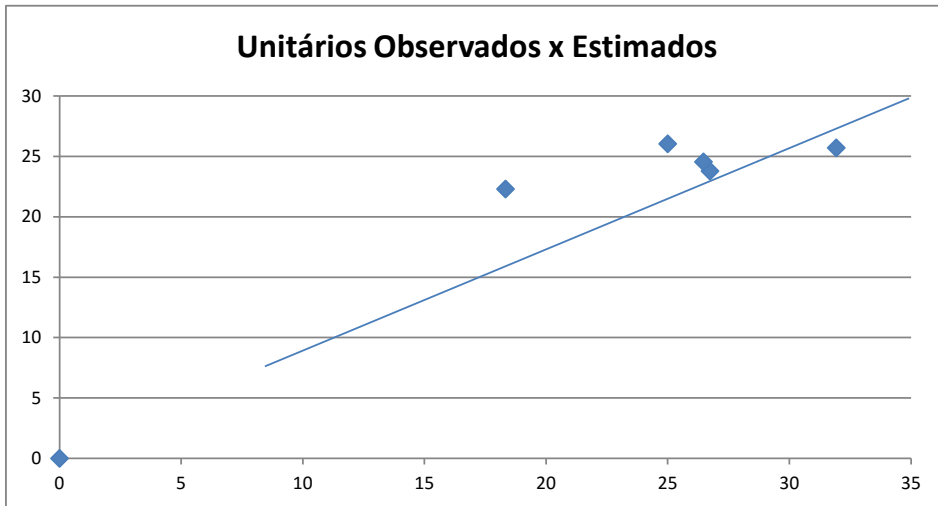
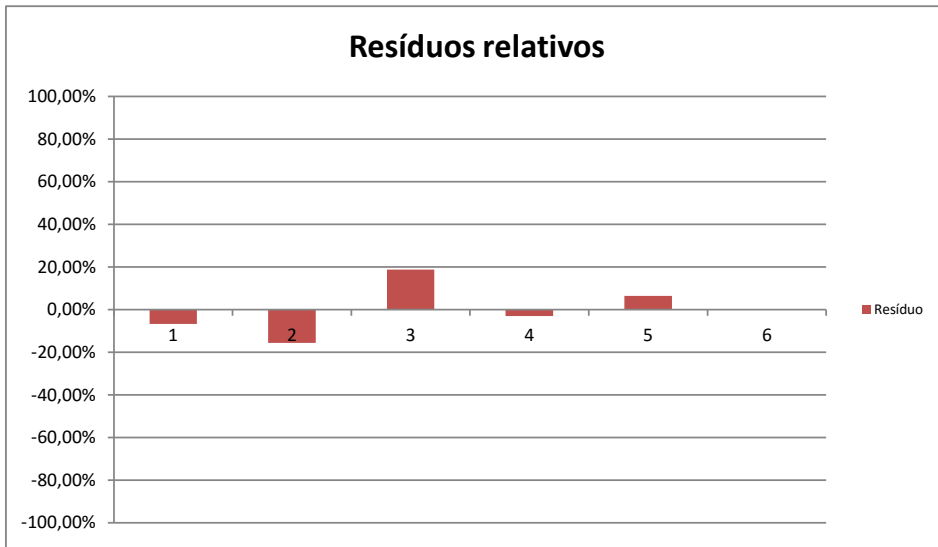
FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,50
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	56.000,00
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	56.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 56.000,00





11. GRÁFICOS



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J8RC XL7JG SHE2N E8BPB



12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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






27

TERMO DE ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 23 de Agosto de 2016



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





DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



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: Gleba Rural

1.2. Endereço: Gleba de terras sem denominação e sem acesso, Distrito de São Luiz do Purunã

Cidade: Balsa Nova

UF: PR

1.3. Uso atual do imóvel: Desocupado

Uso pretendido: Indefinido.

1.4. Coordenadas Geográficas: 630072.00 m E / 7185947.00 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Indústrias. Quais?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mineradora. Qual? _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Outros. Descrever: _____

Fontes de Informação:
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:

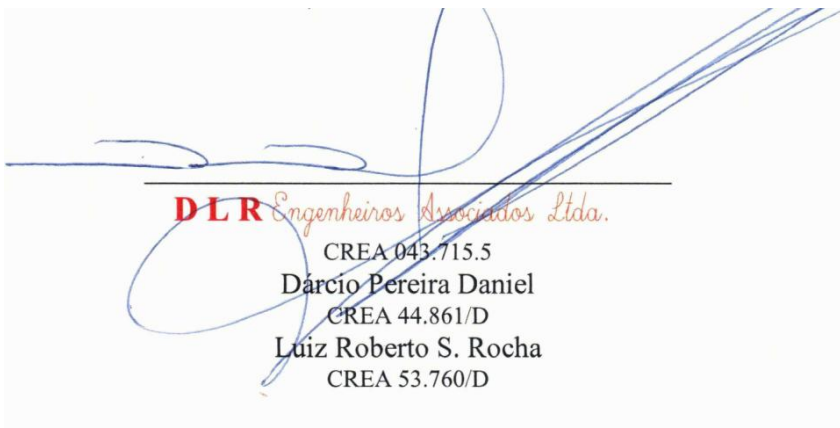
6.1 **Indícios de Contaminação no Imóvel:** Não Sim

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: trata-se de região rural, sem atividades potencialmente contaminadoras.

São Paulo, 23 de Agosto de 2016



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

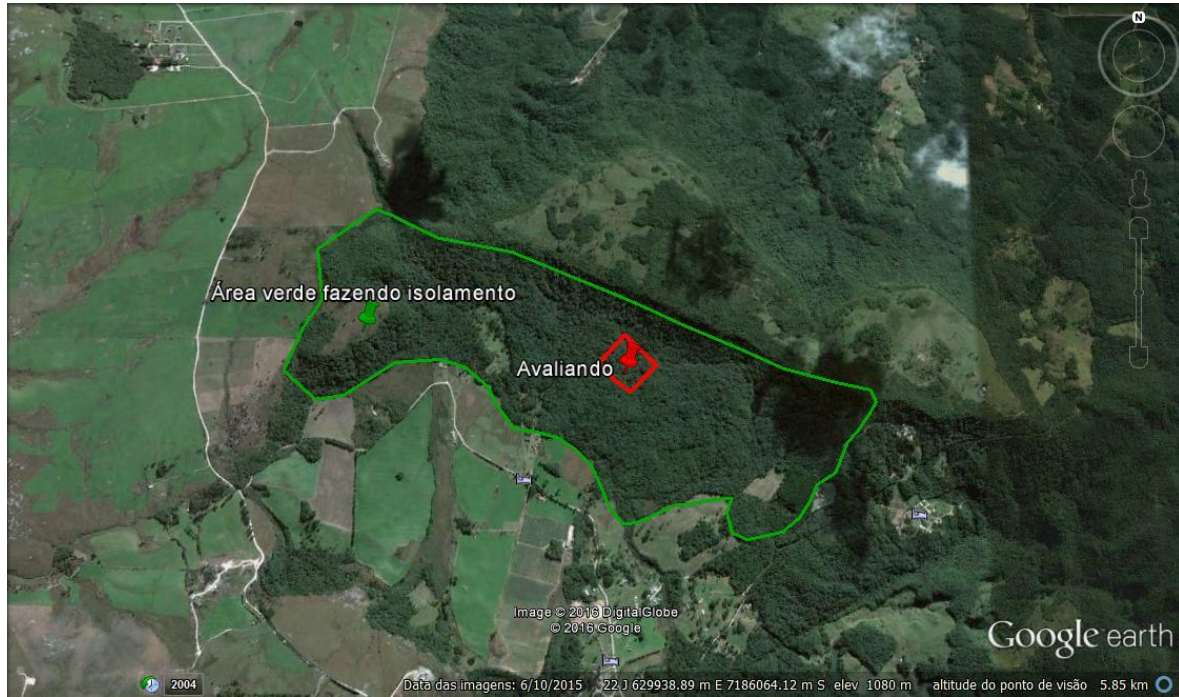


LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

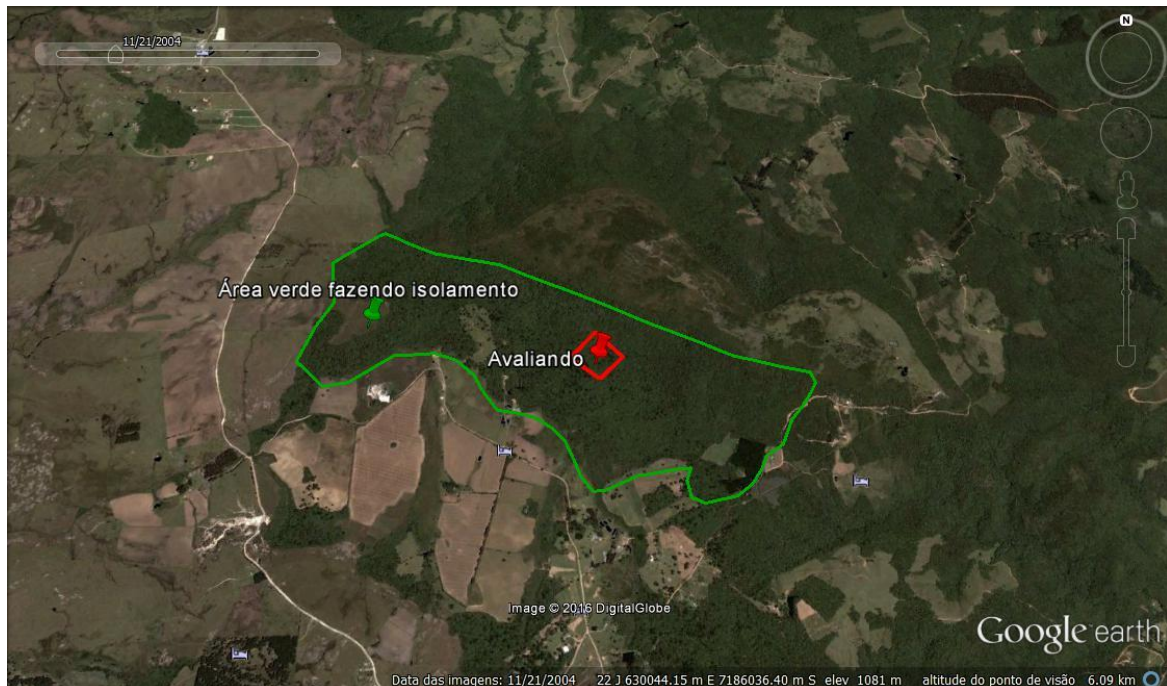
ANEXO I

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: Glebas de Terras

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

Cliente: PORCELANA SCHIMIDT

Data: Agosto / 2016



Nº do Laudo: 16.08.4055 (277) - J.A.M





1. Introdução

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2. Resultados

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

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

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





3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

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

3.2. Vistoria

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

3.3. Adequação

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

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



4. Comentários

4.1 Local

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

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

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

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

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

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

4.2 Croqui do Local



4.3. Fotos do local



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



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





4.4. Fotos do entorno



Aspecto da Região



Aspecto da Região

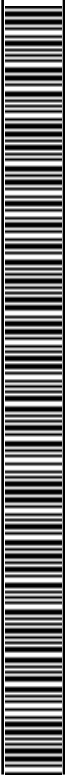


Aspecto da Rodovia Mario Andraza

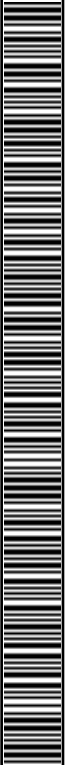
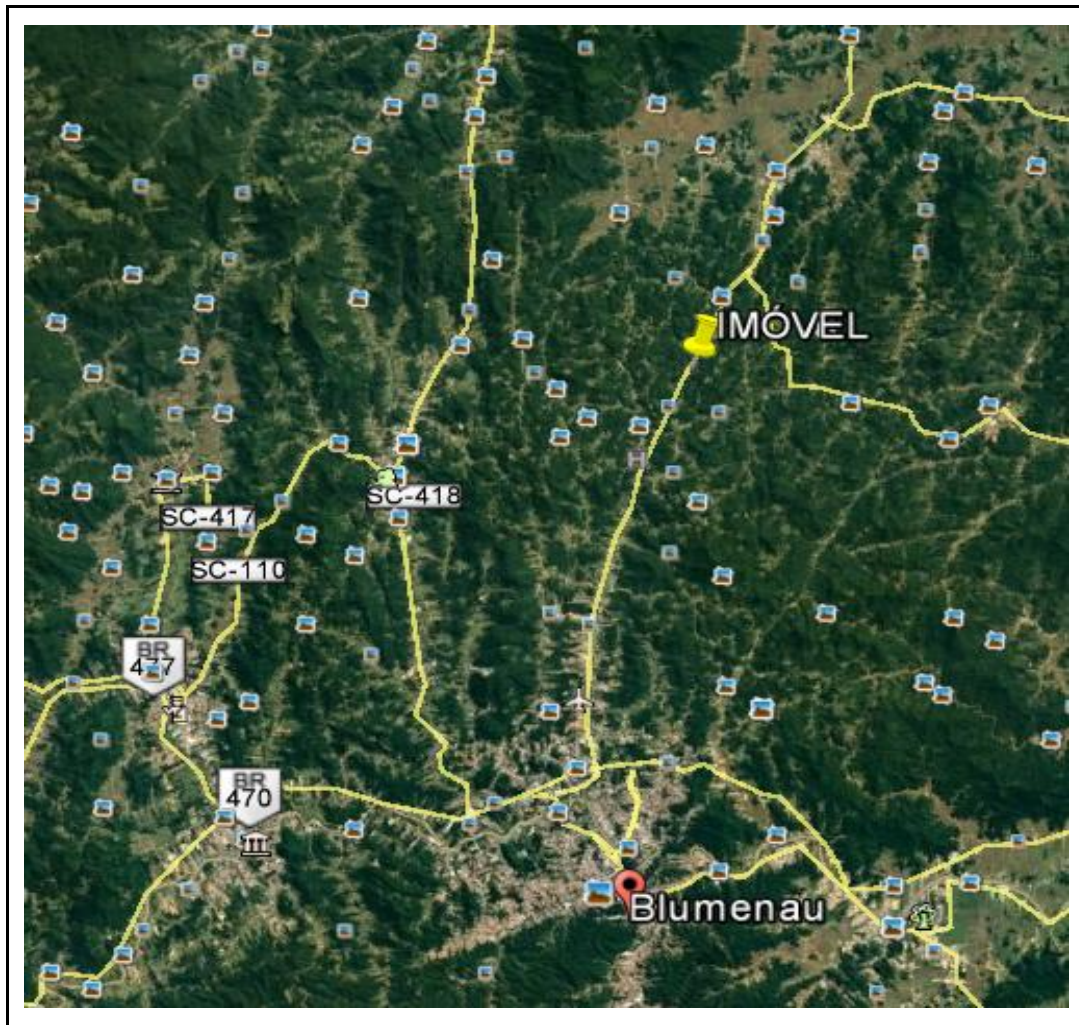


Aspecto da Região

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:J6RD SAMIDJ 77ZR8 B2PDU



4.5. Croqui das Imediações





5. Comentários Mercadológicos

5.1. Mercado Atual

O local em estudo apresenta como principal atividade sítios.

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

5.2. Perspectivas Futuras

A tendência dos preços é de se manterem estáveis.

5.3. Liquidez

A liquidez pode ser considerada baixa.

5.4. Valores Resultantes

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





10

6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra: Meio de Quadra

Formato: Regular

Topografia: Montanhosa

Dimensões:

Área de terreno: 130.560,00m² - Matrícula 37.118

Área de terreno: 120.000,00m² - Matrícula 37.781

Zoneamento: Área desenvolvimento consolidação

Ocupação: Rural

Fechamento:

Croqui:



Comentários Gerais:

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

