



1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: **PORCELANA SCHMIDT**

IMÓVEL DO TIPO: Gleba rural – Ribeirão Multa fundos
Área de terras: 25,00 ha

ENDEREÇO: Estrada de Servidão, com acesso pela Estrada TBO-453
Timbó / SC

CLIENTE: **PORCELANA SCHMIDT**

DATA: Agosto / 2016

n.º **16.08.4061 – (15) – L.B.R.**





INTRODUÇÃO

Por solicitação de PORCELANA SCHMIDT, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel rural constituído por uma gleba de terras rurais ocupada por vegetação nativa, situado à Estrada de Servidão a partir da Rua Tífa Ruthmann, a nordeste da sede do município de Timbó, 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 trabalho 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 informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.



RESULTADO

O resultado do presente trabalho, indicou os seguintes valores, cujos critérios e métodos adotados para obtenção do valor de mercado serão adiante apresentados

VALOR DE MERCADO: R\$ 200.000,00**VALOR DE LIQUIDEZ: R\$ 120.000,00**



4

SUBSÍDIOS UTILIZADOS

Documentação Anexada : - Certidão de Registro de Imóveis expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Timbó através da matrícula 3615, datada de 02/08/2016.

Vistoria: A vistoria do imóvel foi realizada no dia 18 de Agosto de 2016, acompanhamento por ex-funcionário da Reflorita.

Salientamos que o imóvel como um todo recai averbação de Reserva Legal para projetos de reflorestamento de pinus, porém não foi executado, achando-se o imóvel ocupado por mata nativa.

Adequação: Em virtude de tratar-se de gleba de grandes dimensões e não possuindo o georreferenciamento, a identificação das divisas foi possível com o acompanhamento por ex-funcionário que atuava na demarcação das linhas de divisas da propriedade. Foi possível identificar o perímetro aproximado por imagens de satélite e achada coerente com a área documentada:

- Área : 25,00 ha (conforme matrícula)





5

COMENTÁRIOS

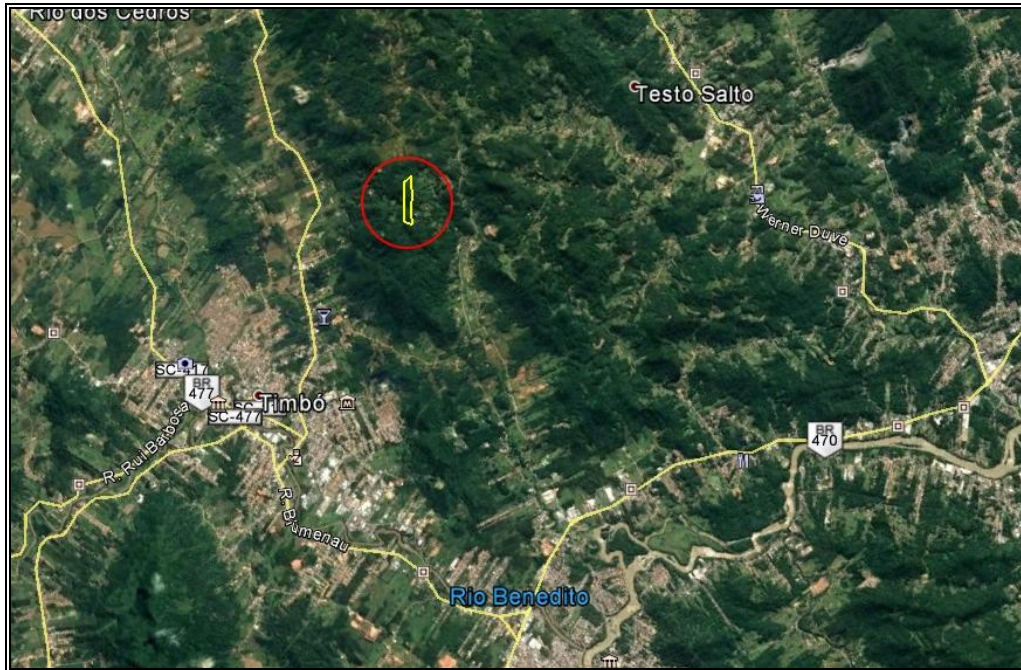
- O Local:** A região em estudo posiciona-se a nordeste do município de Timbó, com predominância de propriedades de tamanho médio a pequeno e destinadas principalmente à pecuária de gado bovino.
- O Imóvel:** Trata-se de uma gleba rural destinada originalmente a reflorestamento de pinus, porém, ocupada com mata nativa e com topografia ondulada a forte ondulada, cercada parcialmente em suas divisas. O imóvel não é ocupado.
- O Mercado:** A dinâmica relativa a negócios realizados com propriedades destinadas a pastagem e culturas sazonais na região, tem demonstrado um equilíbrio entre as condições de procura e oferta, haja vista tratar-se de propriedades de pequenas dimensões.
- Perspectivas Futuras:** Pelas características de solo e clima da região, não deverá ocorrer mudança do atual uso do imóvel.





CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



CONTEXTO DA REGIÃO

Localização:

O imóvel dista aproximadamente 4.500 metros do perímetro urbano da cidade de Timbó, cujo principal acesso se dá pela Estrada TBO-453.

Situação/Acessibilidade

O imóvel avaliando localiza-se em zona rural do município de Timbó, com acesso por Estrada de Servidão, observando-se o seguinte roteiro de acesso:

- Partindo-se do entroncamento da Rua Tifa Krieger com a Estrada TBO-453, no ponto AC-1, de coordenadas 26°49'4.48"S e 49°13'8.45"O, segue por esta última por cerca de 100 metros, tomando-se a bifurcação à esquerda pela Rua Tifa Ruthmann; seguindo por esta por cerca de 1.650 metros, alcança-se o ponto 01 de divisa do imóvel, de coordenadas 26°48'30.43"S e 49°13'33.29"O, vindo alcançar o segundo ponto 02 de divisa com a estrada, de coordenadas 26°48'26.93"S e 49°13'36.50"O.



Ocupação Circunvizinha: A região é marcada por propriedades de pequeno e médio portes, destinada principalmente à pecuária de gado bovino, comumente com construções de padrão médio e padrão para pecuária.

Serviços Comunitários: O local é servido por rede de energia elétrica (luz e força), telefone, coleta de lixo e serviços postais.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

IMAGEM DE SATÉLITE DO IMÓVEL





9

DESCRIÇÃO DAS TERRAS

Classificação: De acordo com o Manual para Classificação de Solos do Brasil – Embrapa das Terras para Fins Agrícolas (CESP/1997), observou-se que de modo geral o imóvel avaliando possui a seguinte classe de uso do solo:

Classe VI – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou (re)florestamento com problemas simples de conservação.

Características físicas: O relevo da propriedade é ondulado a forte ondulado em toda sua extensão.

De acordo com o Mapa de Solos do Brasil, elaborado pelo EMBRAPA – ano 2011, predominam os solos classificados como Cambissolos Háplicos Tb Distróficos, com combinações de Argissolos Vermelho-Amarelos Distróficos e Neossolos Litólicos Distróficos, de boa fertilidade natural.

Pontos de Divis: De acordo com vistoria realizada, indicamos apenas os dois pontos de divisa com a Estrada de Servidão:

- Ponto 01: 26°48'30.43"S e 49°13'33.29"O;
- Ponto 02: 26°48'26.93"S e 49°13'36.50"O.





Uso atual:

A ocupação do imóvel é observada por imagem de satélite e dados levantados in-loco. Sobre o terreno avaliando encontra-se apenas área de floresta nativa, razão pela qual conclui-se que o imóvel **não possui Passivo Ambiental**. O imóvel é cortado por córregos em alguns pontos.

Hidrografia Clima:

- e A região é formada pelas bacias hidrográficas de diversos rios e ribeirões, principalmente pelos Rios Testo Rega e dos Cedros e os Ribeirões Sandbach ou Areias, do Salto, Herd, Claro, Luebke e Souto. O clima predominante é o temperado, com temperaturas médias entre 15° e 25° Celsius.

Descrição das edificações e benfeitorias:

Sobre as terras avaliadas observou-se que não há benfeitorias a serem consideradas.





RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ACESSIBILIDADE E REGIÃO CIRCUNVIZINHA



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.JTA7 LJKWJ 88WZ3 9XH3U

IMÓVEL AVALIANDO



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: PJTA7 LJKWJ 88WZ3 9XH3U





MEDOTOLOGIA 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.





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.





FICHAS DE PESQUISA DE MERCADO DE GLEBAS

Para avaliação de glebas a valor de mercado, procedeu-se pesquisa na região de forma a se obter elementos comparativos, tomando-se como referência as características específicas do imóvel avaliando ou seja, sem frente para asfalto, área abaixo de 500 hectares, topografia ondulada a forte ondulada, sem benfeitorias e ocupação de 40 a 50%. Dentre os imóveis coletados, foram selecionados, a critério dos avaliadores, as seguintes fichas de pesquisa.





16

Ficha de pesquisa nº 01		Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Estrada de Servidão e Wunderwald - Pomerode	
Fonte / Tel.:		Rogério Vick Imóveis - André 47 3387-4420	
Tipo do Imóvel:		Rural	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 26,60	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benefeitorias: Padrão regional	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benefeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 50%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 480.000,00		
Valor residual:	R\$ 480.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 18.045,79 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 02		Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Estrada de Servidão em Rio dos Cedros, próximo da SC-417	
Fonte / Tel.:		Sr. Hahn 11 3151-2590	
Tipo do Imóvel:		Rural	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 474,00	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benefeitorias: Padrão regional	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benefeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta cerca de 60%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 8.000.000,00		
Valor residual:	R\$ 8.000.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 16.877,64 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





17

Ficha de pesquisa nº 03		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Estrada de Servidão em Texto Alto - Pomerode			
Fonte / Tel.:		Srta. Kamylla 47 3084-3095	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 35,00	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Poucas ou inexistentes	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta com 45%, ocupada com pastagem.			
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\$ 15.714,29 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 04		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Estrada de Servidão em Testo Alto - Pomerode			
Fonte / Tel.:		Sr. Gelásio Nuss 47 9161-7402 / 8855-5347	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 15,40	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Padrão regional	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 50%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 250.000,00		
Valor residual:	R\$ 250.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 16.231,76 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





18

Ficha de pesquisa nº 05		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Estrada de Servidão em Ribeirão Souto - Pomerode			
Fonte / Tel.:		Rogério Vick Imóveis - André 47 3387-4420	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 17,13	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Poucas ou inexistentes	Situação de Acesso Bom		Tipo de Terra Classe VI
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 55%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 400.000,00		
Valor residual:	R\$ 400.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 23.354,25 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator Acessibilidade (FAC)	ESCALA VALOR	FATOR
Ótimo (estrada asfaltada, tráfego permanente)	100%	1,00
Muito bom (estrada de 1ª classe, não asfaltada, tráfego permanente)	95%	0,95
Bom (estrada não pavimentada, tráfego geralmente permanente)*	90%	0,90
Regular (estrada não pavimentada traçado e leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito a interrupções)	80%	0,80
Mau (fecho nas servidões, interrupção na chuva)	75%	0,75
Péssimo (fecho nas servidões, interrupções por córrego sem ponte)	70%	0,70
Encravada	60%	0,60

Fator Benefeitorias (FB)		
Código n.º	Fator	Descrição
01	1,00	Acima do padrão regional para pecuária / completa infraestrutura
02	0,90	Padrão regional para pecuária
03*	0,85	Poucas e/ou rústicas

Fator Padrão de Terras (FTE)		
Código n.º	Fator	Descrição
01	1,00	Classe I
02	0,95	Casse II
03	0,90	Classe III
04	0,80	Classe IV
05	0,70	Classe V
06*	0,60	Classe VI
07	0,50	Classe VII





Fator Tamanho (FTA)		
Código n.º	Fator	Tamanho
01*	1,00	Até 50 hectares
02	0,95	De 50 a 200 hectares
03	0,90	De 200 a 500 hectares
04	0,85	De 500 a 1.000 hectares
05	0,80	Acima de 1.000 hectares

OCUPAÇÃO	FATOR
Alta: 80 a 100% aberto	1,00
Média-Alta: 70 a 80% aberto	0,90
Média: 50 a 70% aberto	0,80
Média-Baixa: 40 a 50% aberto	0,70
Baixa: 20 a 40% aberto	0,60
Nula: abaixo de 20%*	0,50

TOPOGRAFIA	FATOR
Plano	1,10
Levemente ondulado	1,00
Ondulado	0,90
Montanhoso*	0,80
Acidentado	0,70

* nota avaliando.





QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R\$/ha)	Fator Oferta	Unit base (R\$/ha)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R\$/ha)	Unit. Saneado (R\$/ha)
				Local	Tamanho	Topogr.	Benfeitoria	Ocupação	Tipo Terra		
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	0,80	0,850	0,500	0,60		
1	18.045,79	0,80	14.436,63	1,00	1,00	0,89	0,94	0,71	1,00	7.795,78	7.795,78
2	16.877,64	0,80	13.502,11	1,00	1,11	0,89	0,94	0,63	1,00	7.696,20	7.696,20
3	15.714,29	0,80	12.571,43	1,00	1,00	0,89	1,00	0,71	1,00	7.542,86	7.542,86
4	16.231,76	0,80	12.985,41	1,00	1,00	0,89	0,94	0,71	1,00	7.012,12	7.012,12
5	23.354,25	0,80	18.683,40	1,00	1,00	0,89	1,00	0,63	1,00	9.715,37	9.715,37
Média seca	18.044,75								Médias	7.952,47	7.952,47

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ha)	7.952,47
Limite Superior (R\$/ha) (+30%)	10.338,21
Limite Inferior (R\$/ha) (-30%)	5.566,73

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/ha)	7.952,47
Desvio Padrão	#VALOR!
Coefficiente de Variação	#VALOR!
t de Student	1,53
Máximo (R\$/ha)	#VALOR!
Mínimo (R\$/ha²)	#VALOR!
Intervalo de Confiabilidade	#VALOR!

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
ÁREA (ha)	25,00
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/ha)	7.952,47
APROVEITAMENTO	1,00
VALOR DE MERCADO (R\$)	198.811,65
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	200.000,00

VALOR DE MERCADO R\$ 200.000,00





CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

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

FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,60
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	119.286,99
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	120.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 120.000,00





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	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	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:			9

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:			18,35%
GRAU DE PRECISÃO :			III





24


7 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso

o presente laudo composto de 23 folhas rubricadas

e esta última assinada e datada.

São Paulo, 24 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





25

ANEXO

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0**DATA DA VISITA: 19/08/2016****1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL**

1.1. Identificação do Imóvel: Gleba Rural

1.2. Endereço: Estrada de servidão (acesso Rua TBO-453)

Cidade: Timbó UF:SC

1.3. Uso atual do imóvel: Desocupado

Uso pretendido: Indefinido.

1.4. Coordenadas Geográficas:

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 checked="" type="checkbox"/>	Outros. Descrever: Área Bruta sem uso _____
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:

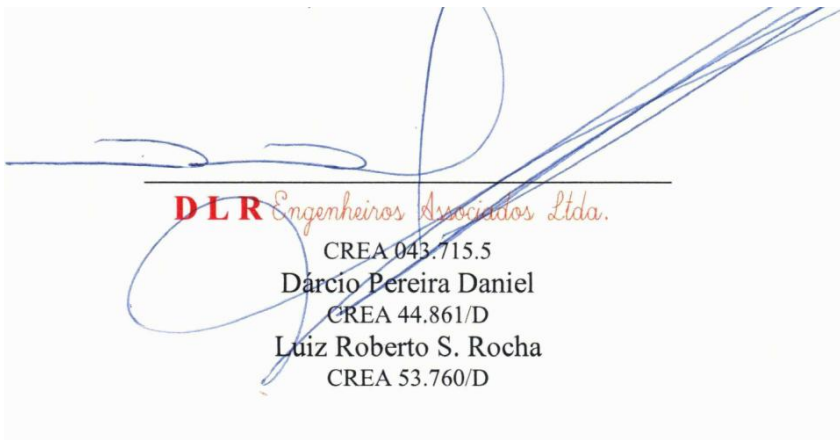
6.1 **Indícios de Contaminação no Imóvel:** Não Sim

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, 24 de Agosto de 2016



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

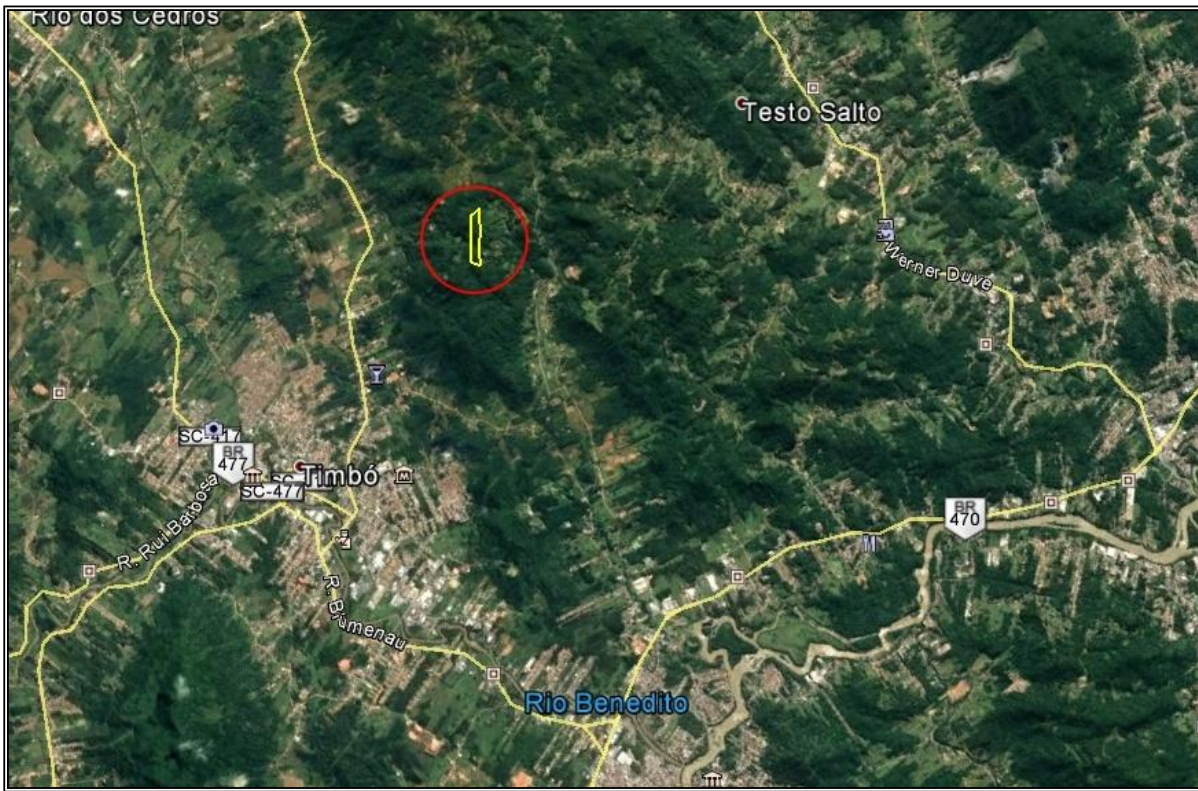


LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

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

Atual





1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: **PORCELANA SCHMIDT**

IMÓVEL DO TIPO: Gleba rural – Ribeirão Kellermann
Área de terras: 182,384638 ha

ENDEREÇO: Estrada de Servidão, com acesso pela Rua Artur Pfuetzenreuter
Indaial e Pomerode / SC

CLIENTE: **PORCELANA SCHMIDT**

DATA: Agosto / 2016

n.º **16.08.4060 – (15) – L.B.R.**





INTRODUÇÃO

Por solicitação de PORCELANA SCHMIDT, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel rural constituído por onze glebas de terras rurais ocupada por reflorestamento em rebrota de eucaliptos, situado à Estrada de Servidão, a noroeste da sede do município de Indaial e sudoeste do município de Pomerode, 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 trabalho 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 informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.





3

RESULTADO

O resultado do presente trabalho, indicou os seguintes valores, cujos critérios e métodos adotados para obtenção do valor de mercado serão adiante apresentados

VALOR DE MERCADO: R\$ 3.000.000,00**VALOR DE LIQUIDEZ: R\$ 1.800.000,00**



4

SUBSÍDIOS UTILIZADOS

Documentação Anexada :

- Certidões de Registro de Imóveis expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis de Indaial através das matrículas 6993, 7254, 8222, 8243, 9245, 10899, 11291, 11292, 11293, 11310, 11311 e 11929, datadas de 01/08/2016 e matrícula 13302, datada de 02/08/2016 e matrícula 3273, datada de 28/07/2016, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Pomerode.

Vistoria:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 18 de Agosto de 2016, acompanhamento por ex-funcionário da Reflora.

Salientamos que o imóvel como um todo recaem averbações de Reserva Legal e projetos para reflorestamento que não são mais explorados, com florestas geradas por rebrotas após o último corte a cerca de oito anos, sem o devido acompanhamento de novas árvores. Assim, as áreas originalmente reflorestadas representam aproximadamente 75% da área global.

Adequação:

Em virtude de tratar-se de gleba de grandes dimensões e não possuindo o georreferenciamento, a identificação das divisas foi possível com o acompanhamento por ex-funcionário que atuava na demarcação das linhas de divisas da propriedade e por planta existente no escritório do Solicitante. Foi possível identificar o perímetro aproximado por imagens de satélite e achada coerente com a área documentada:

- Área : 182,384638 ha (conforme matrículas)





5

COMENTÁRIOS

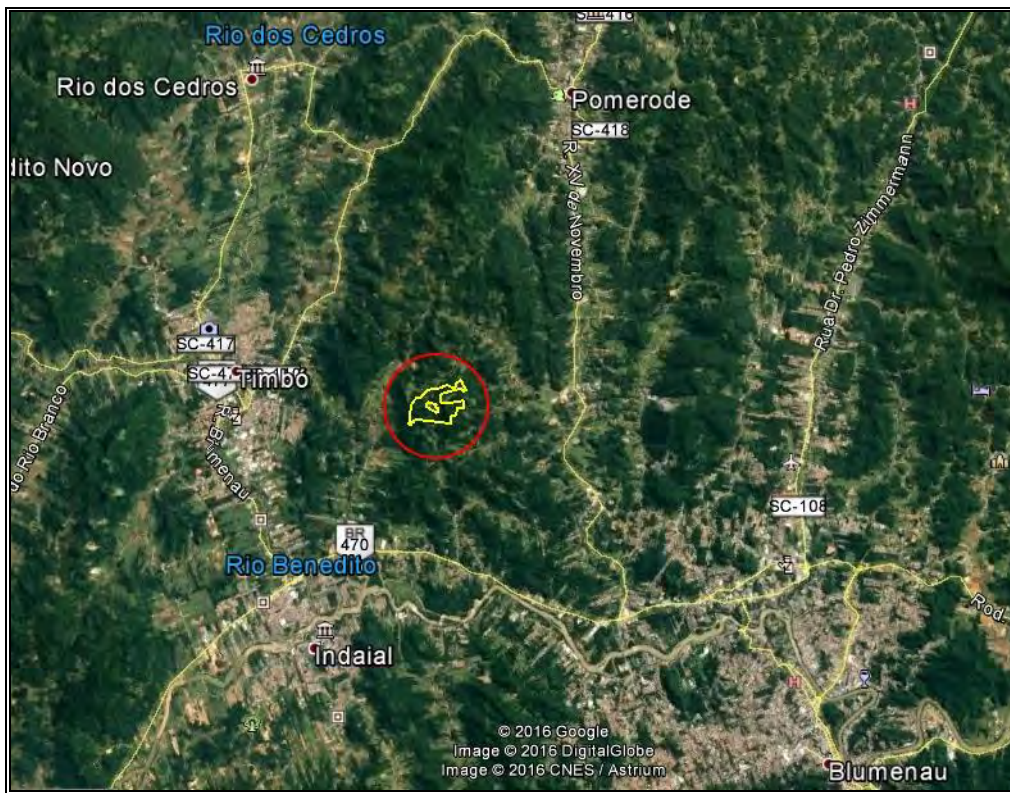
- O Local:** A região em estudo posiciona-se a sudoeste do município de Pomerode e nordeste do município de Indaial, com predominância de propriedades de tamanho médio a pequeno e destinadas principalmente à pecuária de gado bovino.
- O Imóvel:** Trata-se de uma gleba rural destinada a reflorestamento e Reserva Legal, com topografia ondulada a forte ondulada, cercada parcialmente em suas divisas. O imóvel não é ocupado, embora há uma residência de madeira que abrigava moradia de caseiro, mas sem valor comercial.
- O Mercado:** A dinâmica relativa a negócios realizados com propriedades destinadas a pastagem e culturas sazonais na região, tem demonstrado um equilíbrio entre as condições de procura e oferta, haja vista tratar-se de propriedades de pequenas dimensões.
- Perspectivas Futuras:** Pelas características de solo e clima da região, não deverá ocorrer mudança do atual uso do imóvel.



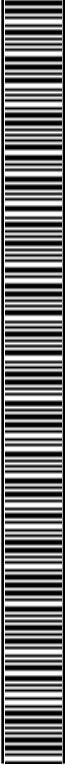


CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXDC M8U72 HLTUN T6P4U





7

CONTEXTO DA REGIÃO

Localização:

O imóvel dista aproximadamente 13 quilômetros do perímetro urbano da cidade de Indaial, cujo principal acesso se dá pela Rua Artur Pfuetzenreuter, no município de Pomerode.

Situação/Acessibilidade

O imóvel avaliando localiza-se em zona rural dos municípios de Indaial e Pomerode, com acesso apenas por Estrada de Servidão, observando-se o seguinte roteiro de acesso a partir da Rua XV de Novembro, no município de Pomerode:

- Partindo-se do entroncamento da Rua XV de Novembro com a Rua Ribeirão Souto, segue por esta por 2.100 metros até o ponto AC-2, de coordenadas 26°49'7.94"S e 49°10'52.97"O; dobra-se à esquerda e segue por cerca de 400 metros, tomando-se bifurcação à direita no ponto AC-3, de coordenadas 26°49'15.43"S e 49°11'6.15"O; segue-se por 1.900 metros até o ponto AC-4 de coordenadas 26°48'52.94"S e 49°12'2.60"O; dobra-se à esquerda e segue por cerca de 620 metros até o ponto AC-5, de coordenadas 26°49'7.84"S e 49°12'10.36"O; o ponto inicial da divisa do imóvel cortado pela estrada, seguindo em frente, será alcançado após percorrer cerca de 890 metros, no ponto 01, de coordenadas 26°49'27.77"S e 49°12'26.11"O; do ponto AC-5, se tomar estrada à esquerda, iremos alcançar o ponto de divisa do imóvel indicado como 05.



Ocupação Circunvizinha:

A região é marcada por propriedades de pequeno e médio portes, destinada principalmente à pecuária de gado bovino, comumente com construções de padrão médio e padrão para pecuária.

Serviços Comunitários:

O local é servido por rede de energia elétrica (luz e força), telefone, coleta de lixo e serviços postais.



CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

IMAGEM DE SATÉLITE DO IMÓVEL





DESCRIÇÃO DAS TERRAS

Classificação:

De acordo com o Manual para Classificação de Solos do Brasil – Embrapa das Terras para Fins Agrícolas (CESP/1997), observou-se que de modo geral o imóvel avaliando possui a seguinte classe de uso do solo:

Classe VI – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou (re)florestamento com problemas simples de conservação.

Características físicas:

O relevo da propriedade é ondulado a forte ondulado em toda sua extensão.

De acordo com o Mapa de Solos do Brasil, elaborado pelo EMBRAPA – ano 2011, predominam os solos classificados como Cambissolos Háplicos Tb Distróficos, com combinações de Argissolos Vermelho-Amarelos Distróficos e Neossolos Litólicos Distróficos, de boa fertilidade natural.

Pontos de Divisas:

De acordo com vistoria realizada, indicamos cinco de divisas do imóvel:

- Ponto 01: 26°49'27.77"S e 49°12'26.11"O;
- Ponto 02: 26°49'41.35"S e 49°12'26.95"O;
- Ponto 03: 26°49'50.11"S e 49°12'20.51"O;
- Ponto 04: 26°49'59.66"S e 49°12'21.90"O;
- Ponto 05: 26°49'15.61"S e 49°11'57.33"O.





Uso atual:

A ocupação do imóvel é observada por imagem de satélite e dados levantados in-loco. Sobre o terreno avaliando encontram-se áreas de florestas de rebrotas de eucaliptos e pinus com aproximadamente 75% da área global e restante com mata nativa. O imóvel é formado por quatorze matrículas e muitas com áreas averbadas de Reserva Legal, razão pela qual conclui-se que o imóvel **não possui Passivo Ambiental**. O imóvel é cortado por diversos córregos, bem como em parte das divisas.

Hidrografia Clima:

- e A região é formada pelas bacias hidrográficas de diversos rios e ribeirões, principalmente pelos Rios Testo Rega e dos Cedros e os Ribeirões Sandbach ou Areias, do Salto, Herd, Claro, Luebke e Souto. O clima predominante é o temperado, com temperaturas médias entre 15° e 25° Celsius.

Descrição das edificações e benfeitorias:

Sobre as terras avaliadas observou-se que há apenas uma moradia em madeira, que acha-se parcialmente depredada e não possui valor agregado.





RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ACESSIBILIDADE E REGIÃO CIRCUNVIZINHA



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-JXDC M8U72 HLTUN T6P4U



IMÓVEL AVALIANDO



Vista do imóvel junto ao ponto 05



Vista parcial do imóvel



Vista do imóvel próximo ao ponto 01



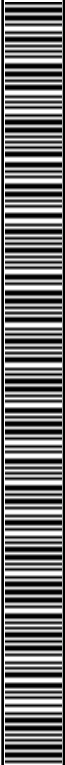
Divisa do imóvel no ponto 01



Trecho da estrada de servidão e imóvel

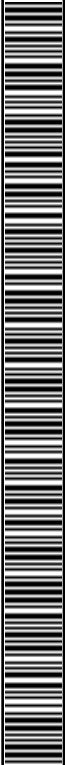


Vista parcial do imóvel junto ao ponto 02





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-JXDC-M8U72 HLTUN T6P4U





Vista da estrada e imóvel em ambos os lados



Vista do imóvel



Divisa do imóvel no ponto 04



Vista parcial do imóvel



Vista de área de reserva do imóvel





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.





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.





FICHAS DE PESQUISA DE MERCADO DE GLEBAS

Para avaliação de glebas a valor de mercado, procedeu-se pesquisa na região de forma a se obter elementos comparativos, tomando-se como referência as características específicas do imóvel avaliando ou seja, sem frente para asfalto, área abaixo de 500 hectares, topografia ondulada a forte ondulada, sem benfeitorias e ocupação de 40 a 50%. Dentre os imóveis coletados, foram selecionados, a critério dos avaliadores, as seguintes fichas de pesquisa.





18

Ficha de pesquisa nº 01		Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Estrada de Servidão e Wunderwald - Pomerode	
Fonte / Tel.:		Rogério Vick Imóveis - André 47 3387-4420	
Tipo do Imóvel:		Rural	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 26,60	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Padrão regional	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 50%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 480.000,00		
Valor residual:	R\$ 480.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 18.045,79 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 02		Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Estrada de Servidão em Rio dos Cedros, próximo da SC-417	
Fonte / Tel.:		Sr. Hahn 11 3151-2590	
Tipo do Imóvel:		Rural	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 474,00	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Padrão regional	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta cerca de 60%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 8.000.000,00		
Valor residual:	R\$ 8.000.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 16.877,64 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





19

Ficha de pesquisa nº 03		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Estrada de Servidão em Texto Alto - Pomerode			
Fonte / Tel.: Srta. Kamylla		47 3084-3095	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 35,00	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Poucas ou inexistentes	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta com 45%, ocupada com pastagem.			
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\$ 15.714,29 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 04		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Estrada de Servidão em Testo Alto - Pomerode			
Fonte / Tel.: Sr. Gelásio Nuss		47 9161-7402 / 8855-5347	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 15,40	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Padrão regional	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 50%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 250.000,00		
Valor residual:	R\$ 250.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 16.231,76 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





20

Ficha de pesquisa nº 05		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Estrada de Servidão em Ribeirão Souto - Pomerode			
Fonte / Tel.:		Rogério Vick Imóveis - André 47 3387-4420	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 17,13	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Poucas ou inexistentes	Situação de Acesso Bom		Tipo de Terra Classe VI
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 55%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 400.000,00		
Valor residual:	R\$ 400.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 23.354,25 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator Acessibilidade (FAC)	ESCALA VALOR	FATOR
Ótimo (estrada asfaltada, tráfego permanente)	100%	1,00
Muito bom (estrada de 1ª classe, não asfaltada, tráfego permanente)	95%	0,95
Bom (estrada não pavimentada, tráfego geralmente permanente)*	90%	0,90
Regular (estrada não pavimentada traçado e leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito a interrupções)	80%	0,80
Mau (fecho nas servidões, interrupção na chuva)	75%	0,75
Péssimo (fecho nas servidões, interrupções por córrego sem ponte)	70%	0,70
Encravada	60%	0,60

Fator Benfeitorias (FB)		
Código n.º	Fator	Descrição
01	1,00	Acima do padrão regional para pecuária / completa infraestrutura
02	0,90	Padrão regional para pecuária
03*	0,85	Poucas e/ou rústicas

Fator Padrão de Terras (FTE)		
Código n.º	Fator	Descrição
01	1,00	Classe I
02	0,95	Classe II
03	0,90	Classe III
04	0,80	Classe IV
05	0,70	Classe V
06*	0,60	Classe VI
07	0,50	Classe VII





Fator Tamanho (FTA)		
Código n.º	Fator	Tamanho
01	1,00	Até 50 hectares
02*	0,95	De 50 a 200 hectares
03	0,90	De 200 a 500 hectares
04	0,85	De 500 a 1.000 hectares
05	0,80	Acima de 1.000 hectares

OCUPAÇÃO	FATOR
Alta: 80 a 100% aberto	1,00
Média-Alta: 70 a 80% aberto*	0,90
Média: 50 a 70% aberto	0,80
Média-Baixa: 40 a 50% aberto	0,70
Baixa: 20 a 40% aberto	0,60
Nula: abaixo de 20%	0,50

TOPOGRAFIA	FATOR
Plano	1,10
Levemente ondulado	1,00
Ondulado*	0,90
Montanhoso	0,80
Acidentado	0,70

* nota avaliando.





QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R\$/ha)	Fator Oferta	Unit base (R\$/ha)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R\$/ha)	Unit. Saneado (R\$/ha)	
				Local	Tamanho	Topogr.	Benfeitoria	Ocupação	Tipo Terra			
Aval.	-	1,00	-	1,00	0,950	0,90	0,850	0,900	0,60			
1	18.045,79	0,80	14.436,63	1,00	0,95	1,00	0,94	1,29	1,00	17.035,23	17.035,23	
2	16.877,64	0,80	13.502,11	1,00	1,06	1,00	0,94	1,13	1,00	15.257,38	15.257,38	
3	15.714,29	0,80	12.571,43	1,00	0,95	1,00	1,00	1,29	1,00	15.588,57	15.588,57	
4	16.231,76	0,80	12.985,41	1,00	0,95	1,00	0,94	1,29	1,00	15.322,78	15.322,78	
5	23.354,25	0,80	18.683,40	1,00	0,95	1,00	1,00	1,13	1,00	20.178,08	20.178,08	
Média seca	18.044,75									Médias	16.676,41	16.676,41

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ha)	16.676,41
Limite Superior (R\$/ha) (+30%)	21.679,33
Limite Inferior (R\$/ha) (-30%)	11.673,49

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/ha)	16.676,41
Desvio Padrão	2.086,85
Coefficiente de Variação	0,1251
t de Student	1,53
Máximo (R\$/ha)	18.272,85
Mínimo (R\$/ha²)	15.079,97
Intervalo de Confiabilidade	19,15%

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
ÁREA (ha)	182,38
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/ha)	16.676,41
VALOR DE MERCADO (R\$)	3.041.520,64
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	3.000.000,00

VALOR DE MERCADO R\$ 3.900.000,00





CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

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

FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,60
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	1.800.000,00
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	1.800.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 1.800.000,00





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	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	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:			9

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:			19,15%
GRAU DE PRECISÃO :			III





26

7 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso

o presente laudo composto de 26 folhas rubricadas

e esta última assinada e datada.

São Paulo, 24 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





27

ANEXO
DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0**DATA DA VISITA: 18/08/2016****1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL**

1.1. Identificação do Imóvel: Gleba Rural

1.2. Endereço: Estrada de servidão (acesso Rua Artur Pfuetzenreuter)

Cidade: Pomerode

UF: PR

1.3. Uso atual do imóvel: Desocupado

Uso pretendido: Indefinido.

1.4. Coordenadas Geográficas: 26º49'27.77" S 49º.12'.6.11" 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: _____

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 2.03.3. 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 checked="" type="checkbox"/>	Outros. Descrever: Área Bruta sem uso _____
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:

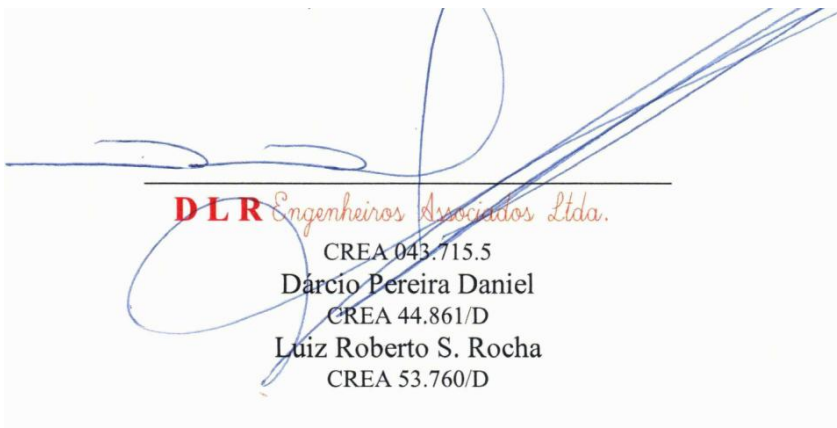
6.1 **Indícios de Contaminação no Imóvel:** Não Sim

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, 24 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

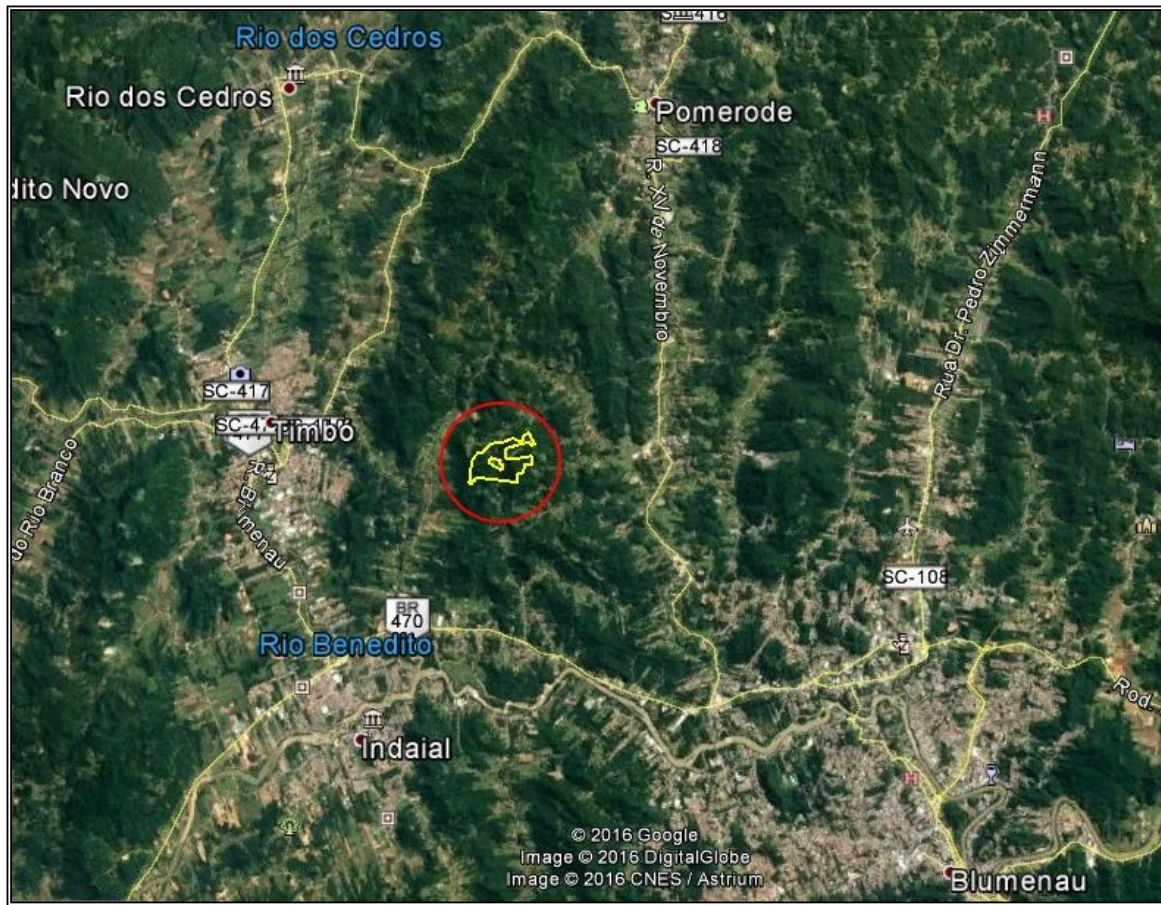


LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

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

Atual





1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: **PORCELANA SCHMIDT**

IMÓVEL DO TIPO: Gleba rural – Jazida de Caulim
Área de terras: 2,79115 ha

ENDEREÇO: Rua Júlio Schneider, Serra de São Miguel
Ibirama / SC

CLIENTE: **PORCELANA SCHMIDT**

DATA: Agosto / 2016

n.º **16.08.4062 – (15) – L.B.R.**





INTRODUÇÃO

Por solicitação de PORCELANA SCHMIDT, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel rural constituído por uma gleba de terras rural ocupada por extração de caulim e parte com mata nativa, situado à Rua Júlio Schneider, bairro de Serra São Miguel, no município de Ibirama, 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 trabalho 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 informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.





3

RESULTADO

O resultado do presente trabalho, indicou os seguintes valores, cujos critérios e métodos adotados para obtenção do valor de mercado serão adiante apresentados

VALOR DE MERCADO: R\$ 726.000,00**VALOR DE LIQUIDEZ: R\$ 435.000,00**



4

SUBSÍDIOS UTILIZADOS

Documentação Anexada :

- Certidões de Registro de Imóveis expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis de Ibirama através das matrículas 10174 e 10176, datadas de 28/07/2016.

Vistoria:

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 18 de Agosto de 2016, acompanhamento por ex-funcionário da Reflorita.

Salientamos que o imóvel é utilizado como jazida de caulim, sendo que houve a retificação da via de acesso à pedreira de São Miguel, diminuindo a área do terreno correspondente à matrícula 10176.

Adequação:

De acordo com vistoria realizada, observou-se que o terreno da matrícula 10176 foi cortado pela retificação do prolongamento da Rua Júlio Schneider, que permite o acesso a uma pedreira local. Foi possível identificar o perímetro aproximado por imagens de satélite e achada coerente com a área documentada. Entretanto, desconsideraremos as áreas destinadas à via pública. Assim a área efetivamente utilizada para cálculo, será:

- Área Global: 27.911,50 m² ha (conforme matrícula)
- Área Deduzida: 2.600,00
- Área Remanescente: 25.311,50 m²





5

COMENTÁRIOS

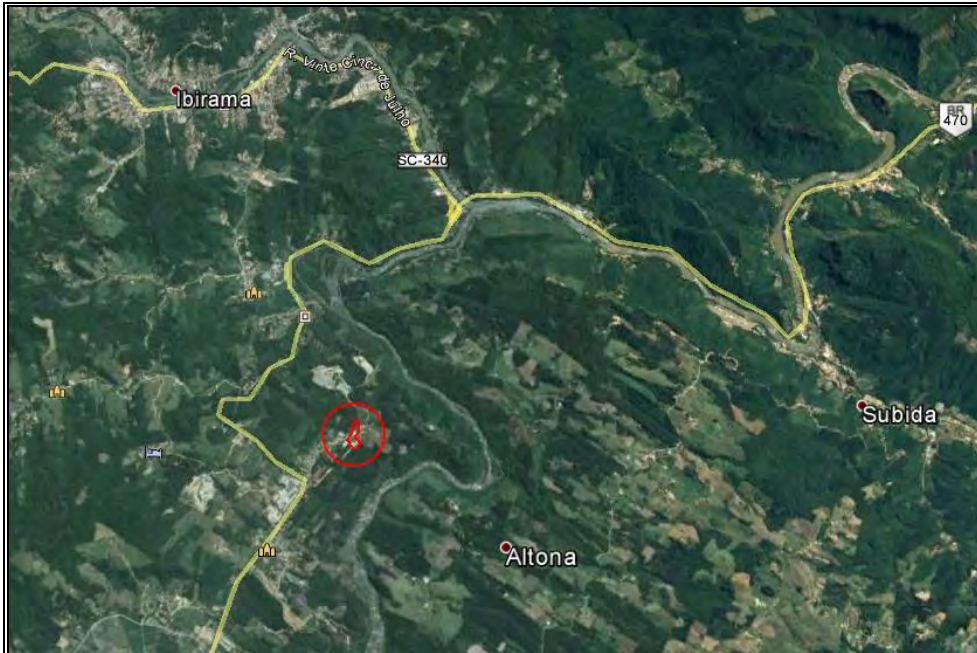
- O Local:** A região em estudo posiciona-se ao sul da sede do município de Ibirama, com predominância de chácaras residenciais e pequenas propriedades destinadas principalmente à pecuária de gado bovino e culturas sazonais.
- O Imóvel:** Trata-se de um terreno rural destinado para extração de caulim, achando-se parcialmente ocupada por vegetação nativa e em grande parte com a jazida do mineral, sendo parte da área já destinada à recuperação de solo através de aterramento. O imóvel acha-se em produção, tendo uma construção de madeira destinada a alojamento, sem valor comercial.
- O Mercado:** A dinâmica relativa a negócios realizados com propriedades destinadas ao uso residencial, tem se mostrado equilibrado, com número de ofertas compatível com a demanda.
- Perspectivas Futuras:** Pelas características de solo e ocupação da região, nota-se que a Serra São Miguel deverá ser caracterizada como perímetro urbano, eventualmente a ser estabelecido um distrito de uso predominantemente residencial.





CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JS-UP-27E4W-7YZNX-BGN83



7

CONTEXTO DA REGIÃO

Localização:

O imóvel dista aproximadamente 750 metros da Rodovia BR-470, à esquerda de quem segue de Ibirama para Rio do Sul, cerca de 7.800 metros do perímetro urbano da cidade, com acesso pela Rua Júlio Schneider.

Situação/Acessibilidade

O imóvel avaliando localiza-se em zona rural do município de Ibirama, com acesso pela Rua Júlio Schneider, a 750 metros do entroncamento com a Rodovia BR-470, no ponto AC-1, de coordenadas 27° 6'20.81"S e 49°31'18.12"O.



Ocupação Circunvizinha:

A região é marcada por propriedades residenciais com terrenos de pequeno dimensões, bem como sítios destinados a pequenas culturas e gado leiteiro.

Serviços Comunitários:

O local é servido por rede de energia elétrica (luz e força), telefone, coleta de lixo e serviços postais.





CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

IMAGEM DE SATÉLITE DO IMÓVEL





DESCRIÇÃO DAS TERRAS

Classificação:

De acordo com o Manual para Classificação de Solos do Brasil – Embrapa das Terras para Fins Agrícolas (CESP/1997), observou-se que de modo geral o imóvel avaliando possui a seguinte classe de uso do solo:

Classe VI – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou (re)florestamento com problemas simples de conservação.

Características físicas:

O relevo da propriedade é praticamente plano em toda sua extensão, contendo depressões em função da extração do caulim e área em aclave suave nas áreas de reserva de mata. Assim, para cálculo avaliatório será considerada a topografia levemente ondulado.

De acordo com o Mapa de Solos do Brasil, elaborado pelo EMBRAPA – ano 2011, predominam os solos classificados como Cambissolos Háplicos Tb Distróficos, com combinações de Argissolos Vermelho-Amarelos Distróficos e Neossolos Litólicos Distróficos, de boa fertilidade natural.

Dimensionamento:

O imóvel é formado por duas áreas contíguas, sendo que a via de acesso originalmente compreendia uma via a partir da Rua Júlio Schneider, que cortava a área maior, mas teve seu curso retificado para dar acesso a uma pedreira existente na região. Assim, consideraremos a dedução da área relativa a essa nova via, resultando ainda em duas outras áreas menores, que ficaram isoladas em virtude do novo traçado da via:

- Matrícula 10174: 16.462,50 m²
- Matrícula 10176: 11.499,00 m²
- Total da Gleba: 27.911,50 m²

- Área deduzida da retificação da via: 2.600,00 m²
- Área remanescente objeto do estudo: 27.311,50 m²





10

Uso atual:

A ocupação do imóvel é observada por imagem de satélite e dados levantados in-loco. Sobre o terreno avaliando encontra-se apenas uma área de mata nativa, correspondente a pouco mais de 20% da área global, razão pela qual conclui-se que o imóvel **não possui Passivo Ambiental.**

**Hidrografia
Clima:**

- e A região é formada pelas bacias hidrográficas dos rios Itajaí-Açu, Hercílio Luz e Itajaí do Norte, bem como diversos ribeirões e córregos. O clima predominante é o subtropical, com temperaturas médias anuais de 20° Celsius, alcançando temperaturas baixas no inverno.

**Edificações
Benfeitorias:**

- e Sobre o terreno retro descrito encontra-se apenas uma construção de madeira, sem valor comercial.





RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ACESSIBILIDADE E REGIÃO CIRCUNVIZINHA





IMÓVEL AVALIANDO



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-JS-UP-27E4W-7YZNX-BGN83



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-JS-UP-27E4W-7YZNX-BGN83







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.





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.





FICHAS DE PESQUISA DE MERCADO DE GLEBAS

Para avaliação de glebas a valor de mercado, procedeu-se pesquisa na região de forma a se obter elementos comparativos, tomando-se como referência as características específicas do imóvel avaliando ou seja, sem frente para asfalto, área abaixo de 10 hectares, topografia plana, sem benfeitorias e ocupação de 75%. Dentre os imóveis coletados, foram selecionados, a critério dos avaliadores, as seguintes fichas de pesquisa.





18

Ficha de pesquisa nº 01		Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Estrada Geral do bairro Cellin	
Fonte / Tel.:		Sra. Terezinha 47 3357-2794	
Tipo do Imóvel:		Rural	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 0,925	Topografia: Levemente ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Poucas ou inexistentes	Situação de Acesso -	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 70%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 300.000,00		
Valor residual:	R\$ 300.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 324.324,32 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 02		Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Estrada de Servidão, Serra São Miguel - 27° 6'17.87"S e 49°31'12.76"O	
Fonte / Tel.:		Sr. Silvano 47 8863-8376	
Tipo do Imóvel:		Rural	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 0,645	Topografia: Levemente ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Poucas ou inexistentes	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta cerca de 75%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 300.000,00		
Valor residual:	R\$ 300.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 465.116,28 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





19

Ficha de pesquisa nº 03		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Acesso pela Rodovia BR-470, km 125 - Serra São Miguel			
Fonte / Tel.:		Sr. Airton Moretti 47 3357-3691 / 8805-4704	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 1,00	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Poucas ou inexistentes	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta com 60%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 360.000,00		
Valor residual:	R\$ 360.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 360.000,00 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 04		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Rua Marquês do Herval, bairro Dalbérgia			
Fonte / Tel.:		Sra. Terezinha 47 3357-2794	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 8,4172	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Poucas ou inexistentes	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 45%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 1.864.000,00		
Valor residual:	R\$ 1.864.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 221.451,31 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





20

Ficha de pesquisa nº 05		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Acesso pela Rodovia BR-470, km 123 - Serra São Miguel			
Fonte / Tel.: Resister Imóveis - Erasmo		47 3521-2372	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 15,00000	Topografia: Ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Poucas ou inexistentes	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 30%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 3.000.000,00		
Valor residual:	R\$ 3.000.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 200.000,00 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 06		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Rodovia BR-470, 27° 5'19.33"S e 49°31'11.97"O - Serra São Miguel			
Fonte / Tel.: M.Koser Imóveis - Sra. Méri		47 3036-7400 / 9147-8601	
Tipo do Imóvel: Rural			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (ha): 0,60	Topografia: Levemente ondulado
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Benfeitorias: Acima do padrão	Situação de Acesso Bom	Tipo de Terra Classe VI	
Idade Aparente:	Vida útil: -	K:	
Valor Benfeitorias:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área aberta em 60%, ocupada com pastagem.			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 420.000,00		
Valor residual:	R\$ 420.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 700.000,00 /ha	Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista	<input type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator Acessibilidade (FAC)	ESCALA VALOR	FATOR
Ótimo (estrada asfaltada, tráfego permanente)	100%	1,00
Muito bom (estrada de 1ª classe, não asfaltada, tráfego permanente)	95%	0,95
Bom (estrada não pavimentada, tráfego geralmente permanente)*	90%	0,90
Regular (estrada não pavimentada traçado e leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito a interrupções)	80%	0,80
Mau (fecho nas servidões, interrupção na chuva)	75%	0,75
Péssimo (fecho nas servidões, interrupções por córrego sem ponte)	70%	0,70
Encravada	60%	0,60

Fator Benefeitorias (FB)		
Código n.º	Fator	Descrição
01	1,00	Acima do padrão regional para pecuária / completa infraestrutura
02	0,90	Padrão regional para pecuária
03*	0,85	Poucas e/ou rústicas

Fator Padrão de Terras (FTE)		
Código n.º	Fator	Descrição
01	1,00	Classe I
02	0,95	Classe II
03	0,90	Classe III
04	0,80	Classe IV
05	0,70	Classe V
06*	0,60	Classe VI
07	0,50	Classe VII





Fator Tamanho (FTA)		
Código n.º	Fator	Tamanho
01	1,00	Até 1,0 hectare
02	0,95	De 1,0 a 2,0 hectares
03*	0,90	De 2,0 a 5,0 hectares
04	0,85	De 5,0 a 10,0 hectares
05	0,80	De 10,0 a 50,0 hectares

OCUPAÇÃO	FATOR
Alta: 80 a 100% aberto	1,00
Média-Alta: 70 a 80% aberto*	0,90
Média: 50 a 70% aberto	0,80
Média-Baixa: 40 a 50% aberto	0,70
Baixa: 20 a 40% aberto	0,60
Nula: abaixo de 20%	0,50

TOPOGRAFIA	FATOR
Plano	1,10
Levemente ondulado*	1,00
Ondulado	0,90
Montanhoso	0,80
Acidentado	0,70

* nota avaliando.





QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R\$/ha)	Fator Oferta	Unit base (R\$/ha)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R\$/ha)	Unit. Saneado (R\$/ha)	
				Local	Tamanho	Topogr.	Benfeitoria	Ocupação	Tipo Terra			
Aval.	-	1,00	-	1,00	0,900	1,00	0,850	0,900	0,60			
1	324.324,32	0,80	259.459,46	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	233.513,51	233.513,51	
2	465.116,28	0,80	372.093,02	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	334.883,72	334.883,72	
3	360.000,00	0,80	288.000,00	1,00	0,90	1,11	1,00	1,13	1,00	328.320,00	328.320,00	
4	221.451,31	0,80	177.161,05	1,00	1,06	1,11	1,00	1,29	1,00	258.655,13	258.655,13	
5	200.000,00	0,80	160.000,00	1,00	1,13	1,11	1,00	1,50	1,00	278.400,00	278.400,00	
6	700.000,00	0,80	560.000,00	0,80	0,90	1,11	0,85	1,13	1,06	476.000,00		
Média seca	454.178,38									Médias	318.295,39	286.754,47

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ha)	286.754,47
Limite Superior (R\$/ha) (+30%)	372.780,81
Limite Inferior (R\$/ha) (-30%)	200.728,13

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/ha)	286.754,47
Desvio Padrão	43.983,20
Coefficiente de Variação	0,1534
t de Student	1,53
Máximo (R\$/ha)	320.401,62
Mínimo (R\$/ha ²)	253.107,32
Intervalo de Confiabilidade	23,47%

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
ÁREA (ha)	2,53
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/ha)	286.754,47
APROVEITAMENTO	1,00
VALOR DE MERCADO (R\$)	725.818,58
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	726.000,00

VALOR DE MERCADO R\$ 726.000,00





CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

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

FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,60
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	435.491,15
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	435.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 435.000,00





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	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	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:			9

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:			23,47%
GRAU DE PRECISÃO :			III





26

7 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso

o presente laudo composto de 25 folhas rubricadas

e esta última assinada e datada.

São Paulo, 25 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





27

ANEXO
DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA





ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBIRAMA
Oficial: Hermano Soar



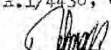
Certidão de Inteiro Teor

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da ficha de matrícula nº 10.174 do livro 2-RG desta Serventia, conforme imagem abaixo:

Ficha nr. 10.174/1.
Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Ibirama - Estado de Santa Catarina
Livro número 2 - REGISTRO GERAL ANO: 1.986.
MATRICULA Nr. 10.174 Data: 26 de agosto de 1.986.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno rural, situado na localidade de Serra São Miguel, distrito da sede do Município e Comarca de Ibirama, Estado de Santa Catarina, à nove (9) quilômetros da sede do Município de Ibirama, formado de parte * do lote de terras número 15, da linha Caminho Ibirama-Riachuelo, contendo a área de dezesseis mil, quatrocentos e sessenta e dois metros e cincoenta décimetros quadrados * (16.462,50 m2), confrontando ao NORTE, com terras de Werner Gramkow; ao SUL, com terras de Werner Gramkow e CELESC à LESTE, com a CELESC e, à OESTE, com terras de João Hardt, sem benfeitorias, atravessado por um Caminho, sem benfeitorias.

PROPRIETÁRIOS: JOÃO HARTD, operário, portador da C.I. número 7R/577.947 e sua mulher CLGA HARTD, do lar, portadora * do título de eleitor nr. 7.553 da 14ª Zona eleitoral-SC, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei número 6.515/77, domiciliados e residentes na localidade de Serra São Miguel, Município de Ibirama, SC, inscritos no CPF sob número 146 821 099-87.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado neste Cartório Imobiliário * no livro 2-RG sob número R.1/4438, em 26 de julho de 1980.
Dou fé. O Oficial Maior: 

R.1/10.174 no livro 2-RG.- Data: 26 de agosto de 1.986.

Por escritura pública de compra e venda lavrada aos 08 de agosto de 1.986, à fls 176 do livro número 58, por Ingrid* Koffke Eberspacher, Tabelã do 1º Ofício de Notas da Comarca de Ibirama, SC, os proprietários, já qualificados, venderam por Cz\$ 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos* cruzados) e impugnado para fins de recolhimento do I.T.I.* para Cz\$ 85.000,00, o imóvel objeto da presente matrícula, à CERÂMICA-INDÚSTRIA CERÂMICA E MINERAÇÃO LIMITADA., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Romualdo * Portugal, nr. 1.905, cidade de Campo Largo, Estado do Paraná.
-continua no verso-



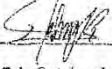


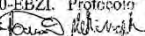
29



ESTADO DE SANTA CATARINA
 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBIRAMA
 Oficial: Hermano Soar

nã, inscrita no OGC MF sob nr. 75 027 615/0001-00.

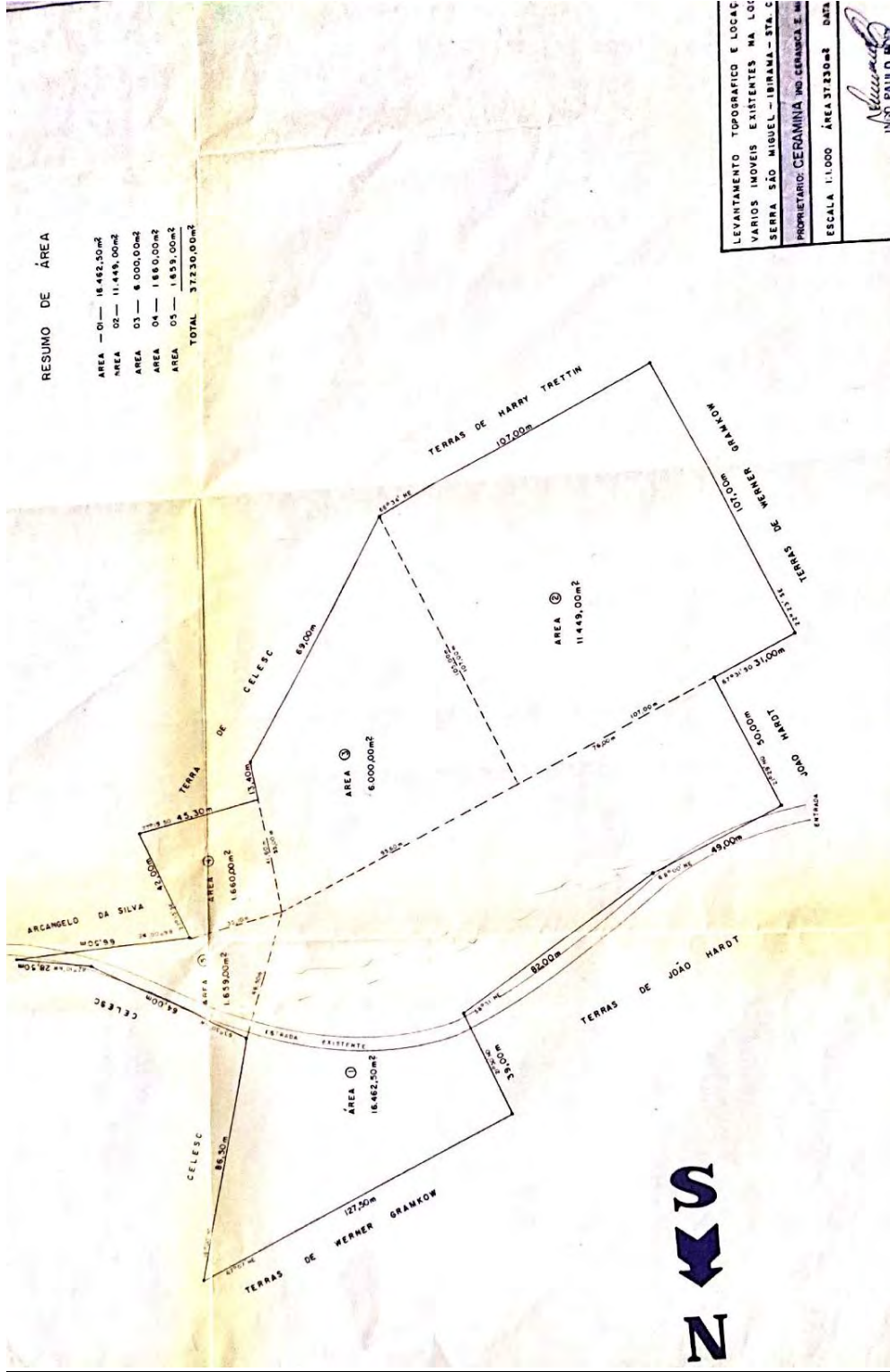
Dou fé. O Oficial Maior: 

AV. 2/10.174 no livro 2-RG. - Data: 17 de Outubro de 2013.
 De acordo com o Ofício nº 44/2013, datado de 16.10.2013, e o Decreto Municipal nº 3.472, de 29.08.2012, ambos da Prefeitura Municipal de Ibirama, SC, uma área de 230,51 m² do imóvel objeto desta matrícula foi declarada de utilidade pública para fins de desapropriação via amigável e/ou judicial. Área esta, assim descrita: O terreno situado no lado par da Rua Júlio Schneider, bairro São Miguel, cidade e Comarca de Ibirama, Estado de Santa Catarina, contendo a área de 230,51 m² (duzentos e trinta metros e cinquenta e um décimos quadrados), confrontando na FRENTE, com a Rua Júlio Schneider, em 11,67 metros; nos FUNDOS, com terras de Ivone Cavilha e Braz Cavilha (matrícula nº 12.259 no livro 2-RG), em 11,00 metros; do lado DIREITO, com terras da Cerâmica - Indústria Cerâmica e Mineração Ltda., em 22,91 metros, e do lado ESQUERDO, com terras da Cerâmica - Indústria Cerâmica e Mineração Ltda., em 19,00 metros. E. Isento. Selo de fiscalização: CNB89270-EBZL. Protocolo nº 68.426 de 17.10.2013. Dou fé. Escrevente Juramentado: 

Página 2/3

Rua 25 de Julho, nº 111 - centro - Ibirama - SC - CEP 89140-000
 Telefone: (47) 3357-2134 / ibiramacfo@brturbo.com.br





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-USUP 27E4W 7YZINX BGN83

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: Rua Julio Schineider, Serra de São Miguel, Ibirama, SC
- 1.3. Uso atual do imóvel: extrativista Uso pretendido: o mesmo
- 1.4. Coordenadas Geográficas: 27°6'20.81"S 49°31'18.12"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 existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Orgão Ambiental Estadual: FATMA _____

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 existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Orgão Ambiental Estadual: FATMA _____

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
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:

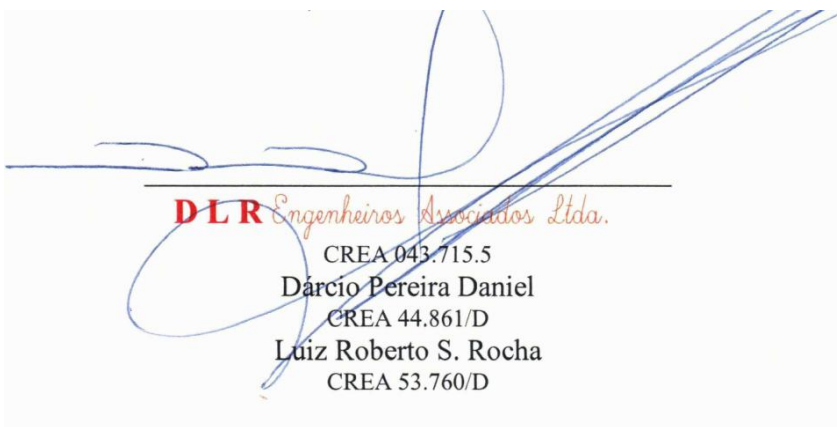
6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

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, 25 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 Schimidt

Imóvel do Tipo: Gleba urbana

Endereço: Rua Alcebiades Afonso Guimarães esquina com a Rua Prof. João Batista Valões, e esquina com a Rua Manuel Pinto Portugal - bairro Bom Jesus Campo Largo - PR

Cliente: Porcelana Schimidt

Data: Agosto/2.016



Nº do Laudo: 16.08.4051 - (101) - J.A.M.





1. Introdução

Por solicitação da empresa Porcelana Schmidt, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de um terreno sem benfeitorias, situado a Rua Alcebiades Afonso Guimarães esquina com a Rua Prof. João Batista Valões, e esquina com a Rua Manuel Pinto Portugal - bairro Bom Jesus, 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\$)	271.000,00
-------------------------------	-------------------

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	163.000,00
--------------------------------	-------------------





3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

Para elaboração do presente laudo foi fornecida a matrícula nº 10.564 emitida pelo Cartório de registro de Imóveis de Campo Largo - PR.

3.2. Vistoria

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

3.3. Adequação

Para cálculo de avaliação utilizaremos a área titulada na matrícula de 30.250,00m².

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

Área ponderada = área total x fator de ponderação

Área ponderada = 30.250,00m² x 0,10

Área ponderada total = 3.025,00m²



4. Comentários

4.1 Local

O imóvel está localizado na Rua Alcebiades Afonso Guimarães esquina com a Rua Prof. João Batista Valões, e esquina com a Rua Manuel Pinto Portugal - bairro Bom Jesus - Campo Largo - PR.

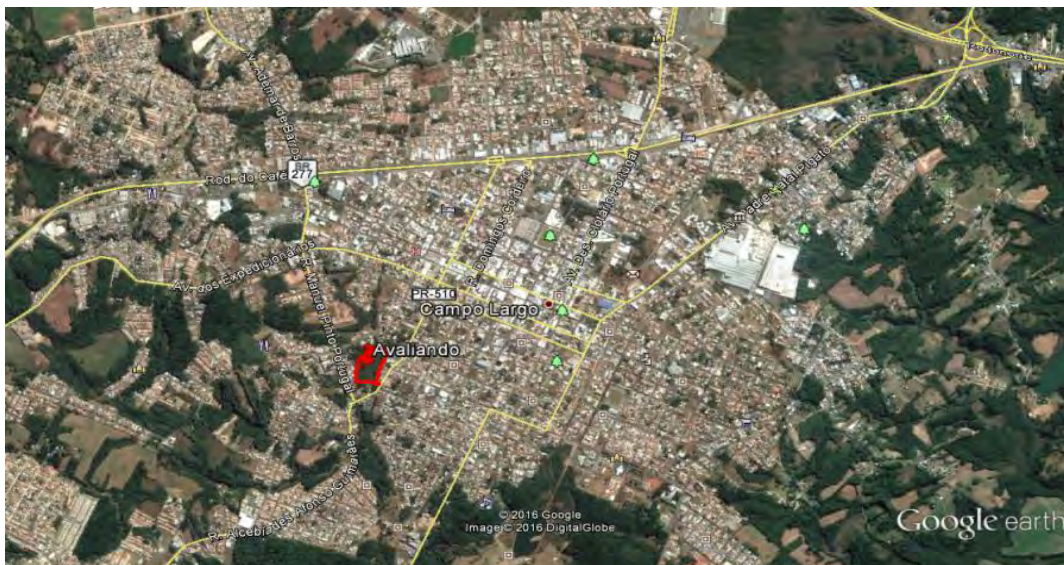
De acordo com o observado no ato da vistoria, o local onde encontra-se o imóvel compreende região predominantemente residencial, de padrão médio, fluxo de veículos e pedestres médio e taxa de ocupação média..

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

Destacam-se como principais vias de acesso à região a Rua Prof. João Batista Valões a Rua Manuel Pinto Portugal e a própria Rua Alcebiades Afonso Guimarães.

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

4.2 Croqui do Local



4.3. Fotos do local



R. Prof. João B. Valões, sentido R. Alcebiades A. Guimarães, com o acesso à área à esquerda



R. manuel Pinto Portugal, sentido final da rua, com a área à esquerda





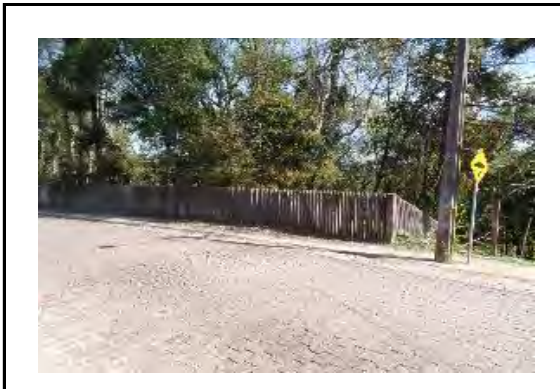
4.4. Fotos do entorno



Aspecto das casas no entorno imediato



Aspecto das casas no entorno imediato



Aspecto das casas no entorno imediato



Aspecto das casas no entorno imediato



Aspecto das casas no entorno imediato

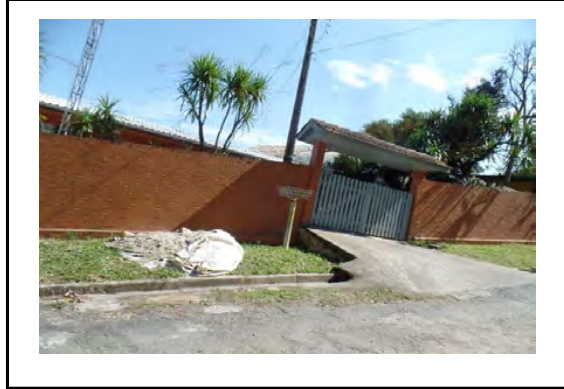


Aspecto das casas no entorno imediato

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-J859 MB29Q C4268 8Y67A



Aspecto das casas no entorno imediato



Aspecto das casas no entorno imediato



Aspecto das casas no entorno imediato



Aspecto das casas no entorno imediato

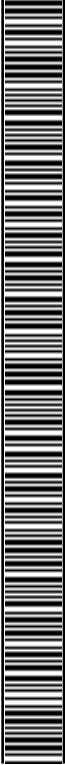


Aspecto das casas no entorno imediato



Aspecto das casas no entorno imediato

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-J859 MB29Q C4268 8Y67A



4.5. Croqui das Imediações





10

5. Comentários Mercadológicos

5.1. Mercado Atual

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

5.2. Perspectivas Futuras

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

5.3. Liquidez

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

5.4. Valores Resultantes

O valor resultante retrata a condição da incidência da vegetação no valor do terreno uma vez que as limitações do aproveitamento são extremamente severas nessa situação.





11

6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra:	Meio de Quadra
Formato:	Irregular
Topografia:	Plano
Dimensões:	
Área Total:	30.250,00 m ²
Área Ponderada:	3.250,00 m ²
Zoneamento:	Residencial
Ocupação:	Desocupado
Fechamento:	Sem fechamento
Croqui:	

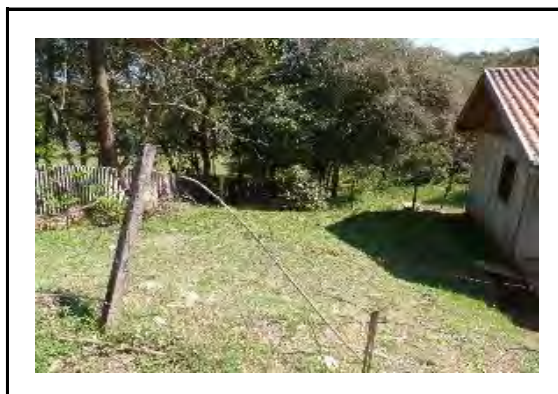




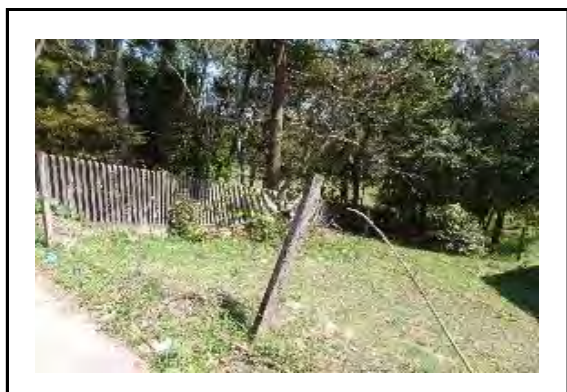
6.3. Fotos do imóvel



Frente da área pra R. Prof. João Batista Valões



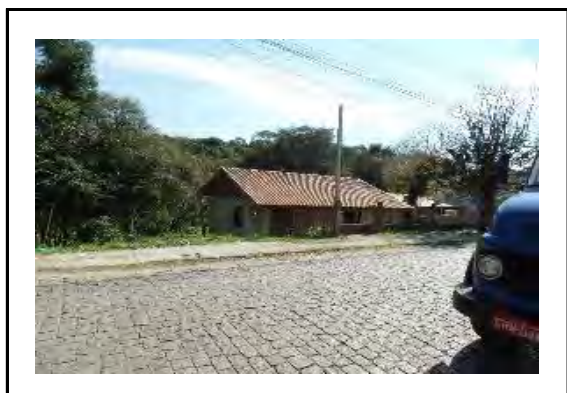
Aspecto do terreno pel R. Prof. João B. Valões



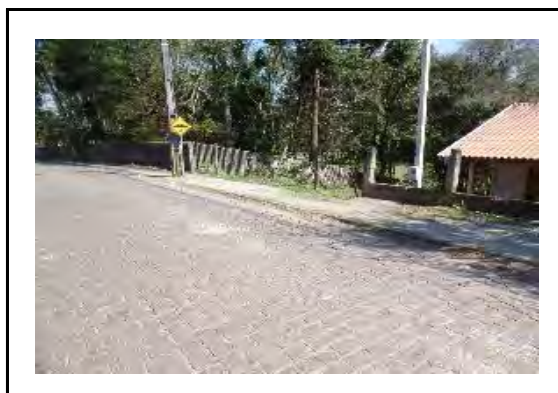
Aspecto da divisa do lado esquerdo



Detalhe da casa do lado direito que ocupa a área



Frente da área pra R. Prof. João Batista Valões

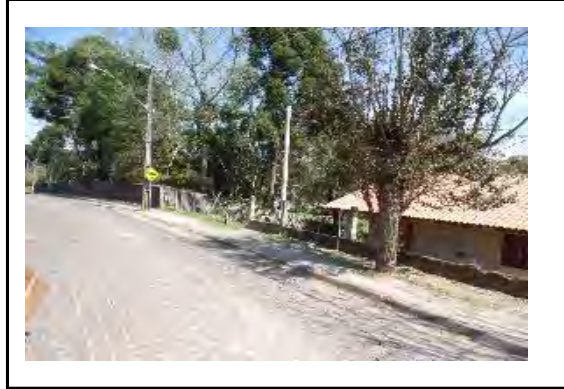


Frente da área pra R. Prof. João Batista Valões

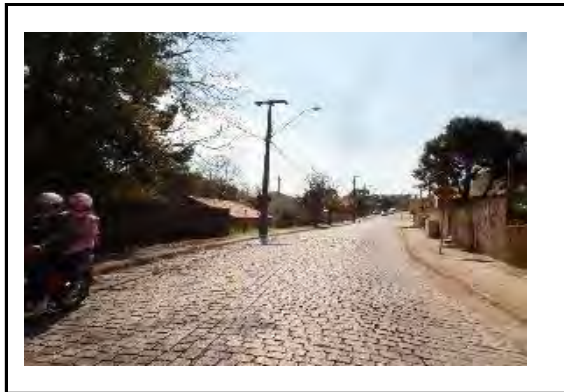




Frente da área pra R. Prof. João Batista Valões



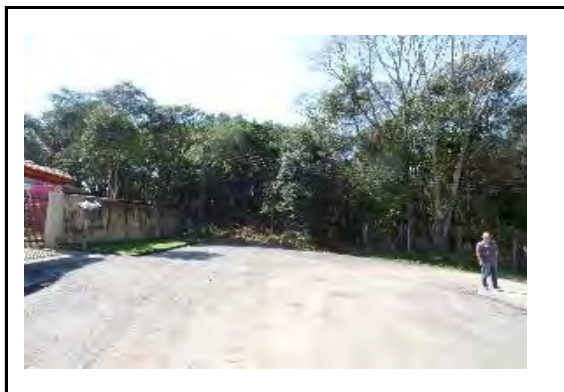
Frente da área pra R. Prof. João Batista Valões



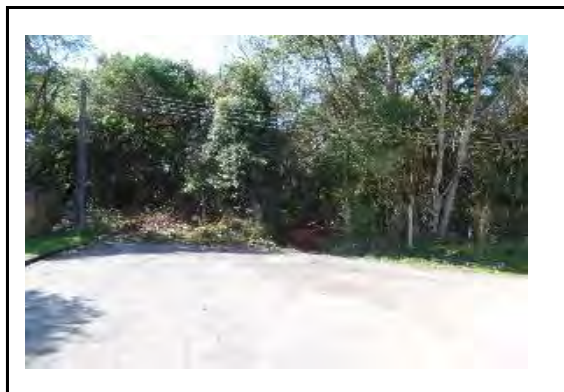
Frente da área pra R. Prof. João Batista Valões



Frente da área pra R. Prof. João Batista Valões

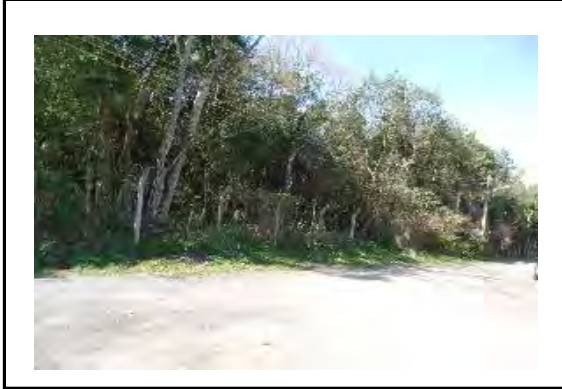


Vista da área na chegada da R. N. Sra. Aparecida

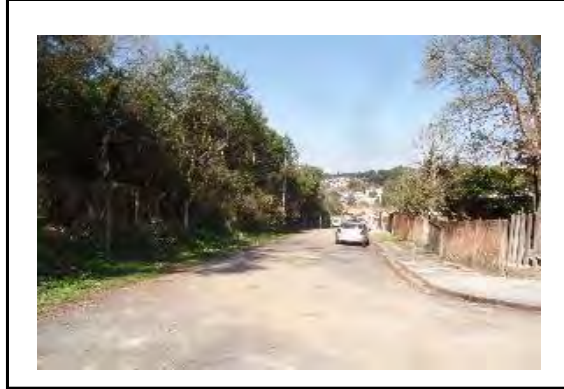


Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal

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-J859 MB29Q C4268 8Y67A



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



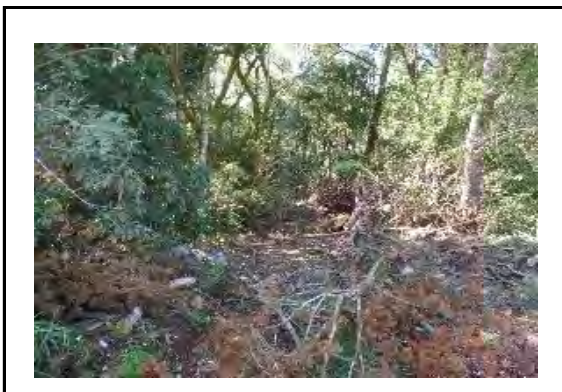
Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



Aspecto interno da área p/ R. Manuel P. Portugal



Aspecto interno da área p/ R. Manuel P. Portugal

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-J859 MB29Q C4268 8Y67A



Aspecto interno da área p/ R. Manuel P. Portugal



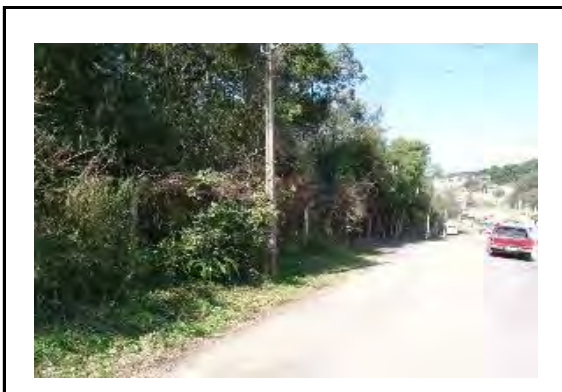
Aspecto interno da área p/ R. Manuel P. Portugal



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal

