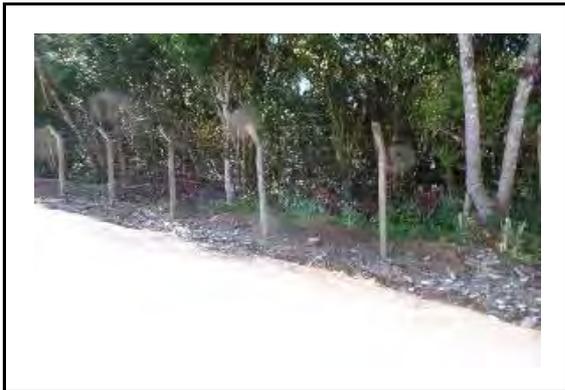




Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



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 da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



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

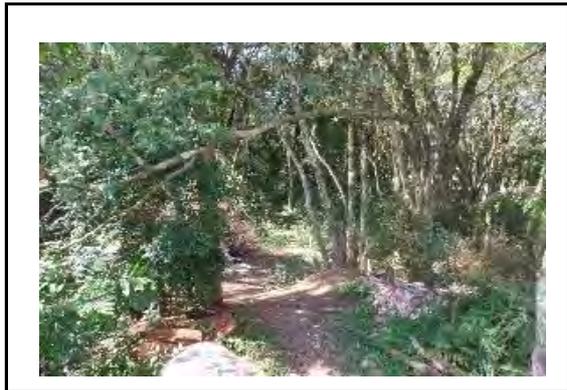




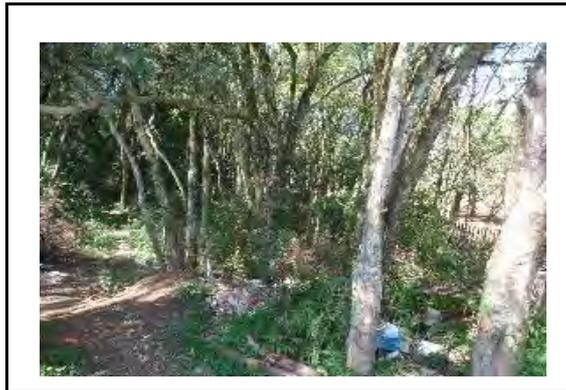
Aspecto da área pela Rua Manuel Pinto Portugal



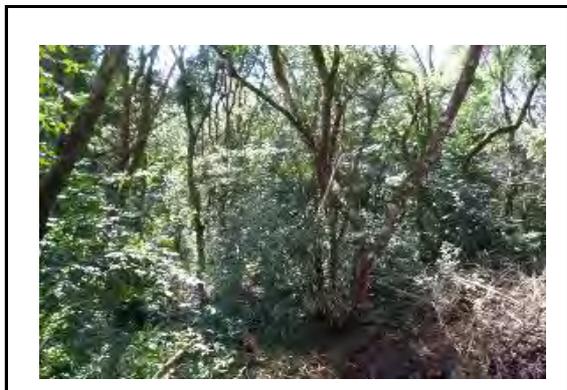
Final da R. Manuel Pinto Portugal



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



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



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

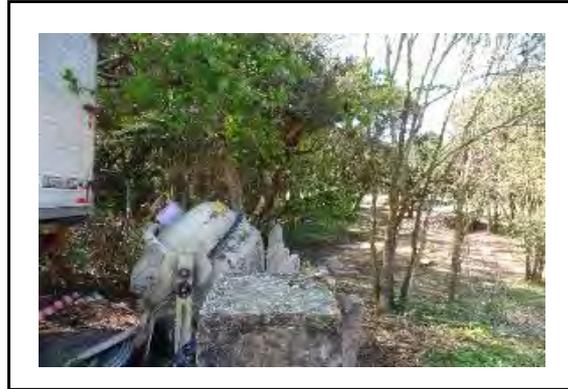


Aspecto interno da área p/ R. Manuel P. Portugal





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



Divisa da área com o terreno do final da rua



Aspecto do terreno vizinho pelo final da rua



Aspecto do terreno vizinho pelo final da rua





7. Metodologia

7.1. Metodologia utilizada

Método Comparativo Direto de dados de mercado

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

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

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

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

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

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

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

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





7.2 Homogeneização de Valores

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

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

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

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





8. Fichas de Pesquisa

Ficha de pesquisa nº 01			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Av. dos Expedicionários esquina com Rua Vitorio Buch - Campo Largo - PR.				
Fonte / Tel.: Lopes Consultoria - sra. Rosa 41 9772-0213 / 3111-0757				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		78.840,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Área de 108.000m² com 30% de sua superfície coberta por vegetação nativa e área ponderada de 78.840m²				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 10.900.000,00				
Valor residual: R\$ 10.900.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 138,25 /m² Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				

Ficha de pesquisa nº 02			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Av. dos Expedicionários, próximo à garagem da prefeitura - Campo Largo - PR.				
Fonte / Tel.: Meu Lar Imóveis - sr. Augusto 41 9148-0544 / 3292-1333				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		61.202,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Área de 78.970m² com 25% de sua superfície coberta por vegetação nativa e área ponderada de 61.202m²				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 7.900.000,00				
Valor residual: R\$ 7.900.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 129,08 /m² Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				





22

Ficha de pesquisa nº 03			Data: Agosto / 2016		
Endereço: Rua Teodoro Augustyn, esq. c/ R. Elias Alves Ferreira - Campo Largo - PR.					
Fonte / Tel.: MM Imóveis - sr. Rodolfo 41 3668-2296 / 9991-5097					
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias					
Terreno:					
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:		
		31.894,00	Plano		
Áreas Construídas (m²):					
Util:	Total:	Ponderada:			
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:		
-	-		-		
Idade Aparente:	Vida útil:		K:		
	-		-		
Valor da Construção:	x	x	x		
Características do imóvel:					
Área 100% paroveitável.					
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação			
Valor de venda:	R\$ 4.000.000,00				
Valor residual:	R\$ 4.000.000,00	Preço Locação:			
Unitário:	R\$ 125,42 /m²	Unitário:			
Condições:					
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado			

Ficha de pesquisa nº 04			Data: Agosto / 2016		
Endereço: Rodovia BR 277, Km 113 - Campo Largo - PR					
Fonte / Tel.: TOP Imóveis 41 2105-0505					
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias					
Terreno:					
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:		
		30.368,00	Plano		
Áreas Construídas (m²):					
Util:	Total:	Ponderada:			
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:		
-	-		-		
Idade Aparente:	Vida útil:		K:		
	-		-		
Valor da Construção:	x	x	x		
Características do imóvel:					
Área 100% aproveitável.					
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação			
Valor de venda:	R\$ 3.800.000,00				
Valor residual:	R\$ 3.800.000,00	Preço Locação:			
Unitário:	R\$ 125,13 /m²	Unitário:			
Condições:					
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado			





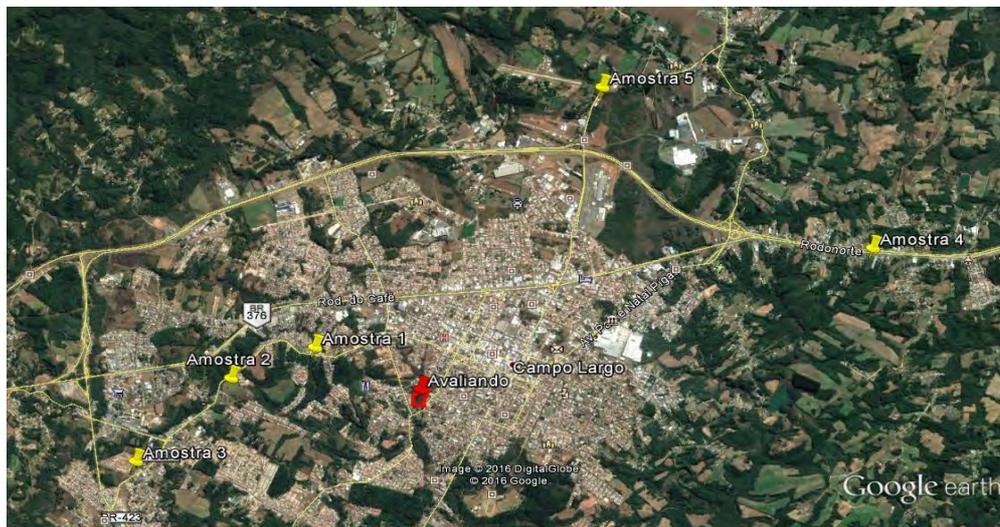
23

Ficha de pesquisa nº 05			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Estrada Bateias, altura do nº. 800 - Campo Largo - PR				
Fonte / Tel.: Meu Lar Imóveis - sr. Augusto 41 9148-0544 / 3292-1333				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		4.100,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
-	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Área de 5.000m² com 20% de sua superfície coberta por vegetação nativa e área ponderada de 4.100m²				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 450.000,00				
Valor residual: R\$ 450.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 109,76 /m² Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				

Ficha de pesquisa nº 06			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Rodovia BR 277, Km 108 - Campo Largo - PR				
Fonte / Tel.: Dias Camargo Imóveis - sr. Valdecir 41 3356-4101				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		20.440,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
-	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Área de 28.000m² com 70% de sua superfície coberta por vegetação nativa e área ponderada de 20.440m²				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 1.800.000,00				
Valor residual: R\$ 1.800.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 88,06 /m² Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input type="checkbox"/> A combinar <input checked="" type="checkbox"/> Negócio efetuado				



8.1. Croqui das amostras





9. HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unit base (R\$/m²)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
				Local.	Área	Top.	x	x	x			
<i>Aval.</i>	-	1,00	-	1,00	1,000	1,00	1,000	1,000	1,00			
				0,700	1,127	1,00	1,000	1,000	1,00			
1	138,25	0,90	124,43	-37,33	15,80	0,00	0,00	0,00	0,00	102,90	102,90	
				0,700	1,092	1,00	1,000	1,000	1,00			
2	129,08	0,90	116,17	-34,85	10,69	0,00	0,00	0,00	0,00	92,01	92,01	
				0,850	1,013	1,00	1,000	1,000	1,00			
3	125,42	0,90	112,87	-16,93	1,47	0,00	0,00	0,00	0,00	97,41	97,41	
				0,750	1,001	1,00	1,000	1,000	1,00			
4	125,13	0,90	112,62	-28,15	0,11	0,00	0,00	0,00	0,00	84,58	84,58	
				1,000	0,779	1,00	1,000	1,000	1,00			
5	109,76	0,90	98,78	0,00	-21,83	0,00	0,00	0,00	0,00	76,95	76,95	
				1,000	0,952	1,00	1,000	1,000	1,00			
6	88,06	1,00	88,06	0,00	-4,23	0,00	0,00	0,00	0,00	83,84	83,84	
Média seca	119,28									Médias	89,61	89,61

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	89,61
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	116,50
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	62,73

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	89,61
Desvio Padrão	9,62
Coefficiente de Variação	0,1073
t de Student	1,48
Máximo (R\$/m²)	95,98
Mínimo (R\$/m²)	83,25
Intervalo de Confiabilidade	14,20%

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
ÁREA (m²)	3.025,00
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	89,61
APROVEITAMENTO	1,00
VALOR DE MERCADO (R\$)	271.082,37
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	271.000,00

VALOR DE MERCADO (R\$) 271.000,00





10. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

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

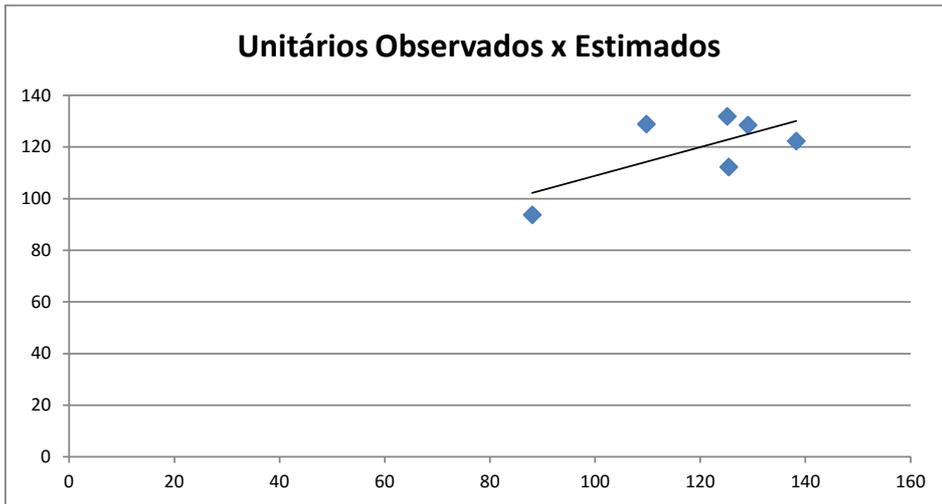
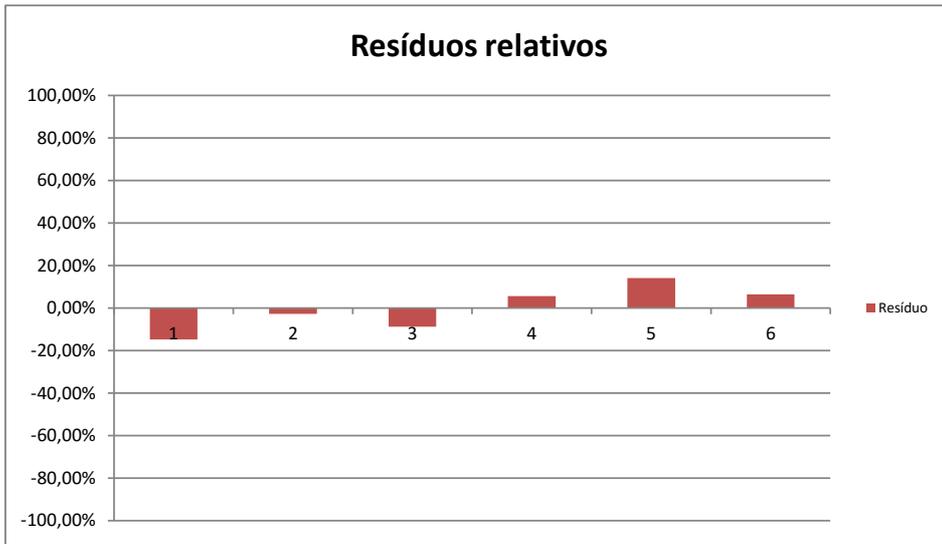
FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,60
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	162.600,00
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	163.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 163.000,00





11. GRÁFICOS





12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau II: 0,50 a 2,00	2
Total:			6

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:			14,20%
GRAU DE PRECISÃO :			III





29

TERMO DE ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 23 de Agosto de 2016.



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





DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0**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 type="checkbox"/>	Outros. Descrever: _____
Fontes de Informação: _____ _____ _____		
Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____ _____		

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



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

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

6. RESUMO:

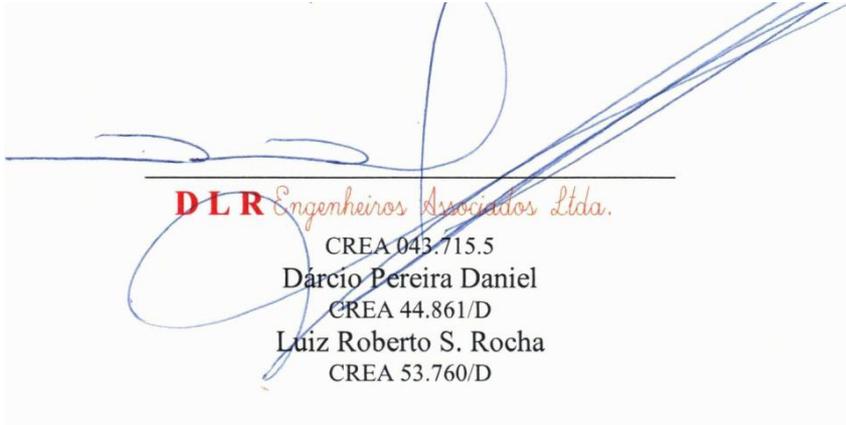
6.1 **Indícios de Contaminação no Imóvel:** Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Trata-se de um terreno desocupado que não possui potenciais indícios de contaminação.

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

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Não existem atividades potencialmente contaminadoras no entorno por tratar-se de região predominantemente residencial.

São Paulo, 23 de Agosto de 2016



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

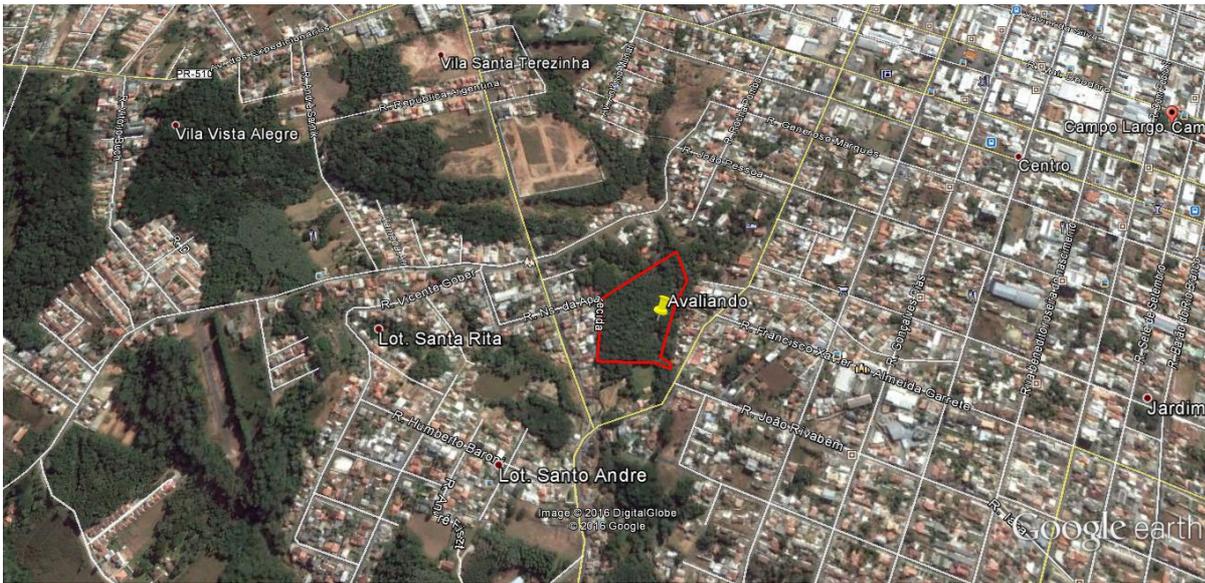


LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

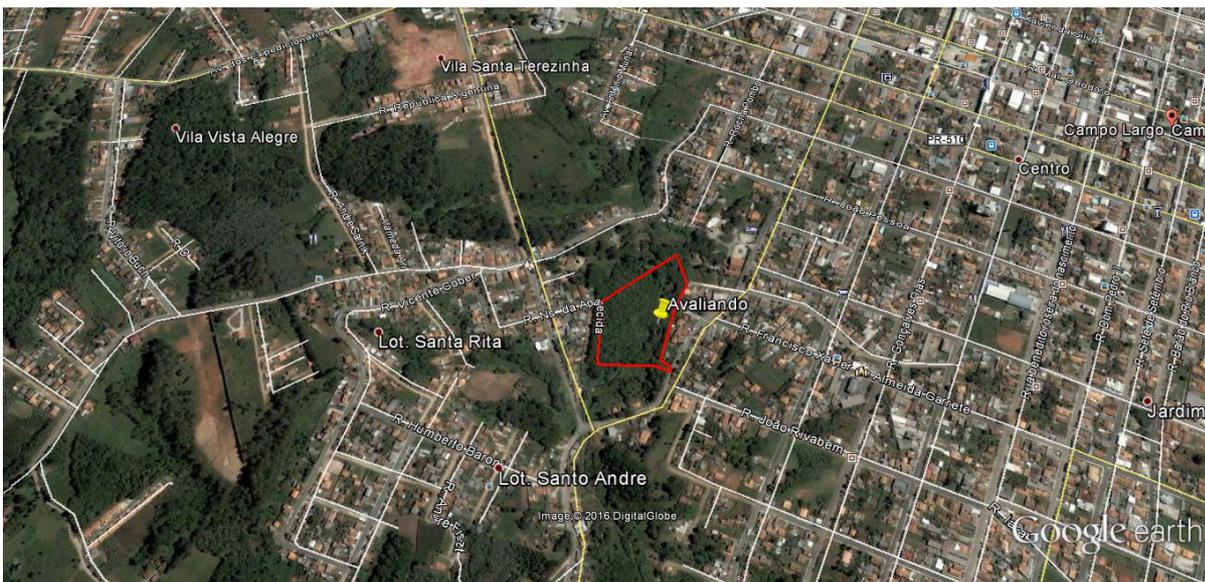
ANEXO I

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

Atual



2004



LAUDO TÉCNICO
IMÓVEL: ÁGUA QUENTE – CASTRO
PROPRIETÁRIO: REFLORITA – REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA.

CAMPO LARGO
AGOSTO DE 2016



Campo Largo 23 de Agosto 2016.

Laudo de Avaliação

1. INTRODUÇÃO:

Este laudo de avaliação visa demonstrar o valor inerente ao imóvel com a transcrição das transmissões sob o número 3-M folhas 263 v/a 264 numero de ordem: - 21.633 DATA: 04/09/1975 – circunscrição CASTRO localizado na Água Quente.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. ACESSO AO IMÓVEL

Partindo de Curitiba segue pela estrada do cerne por 72 km até a ponte sobre o rio ribeirinha, continua pela estrada do cerne por 12 km até um forno antigo do lado esquerdo da estrada, logo em seguida tem uma entrada a direita, segue por esta estrada por 5 km até a entrada da propriedade.

Características e Confrontações:- um terreno rural de capoeiras, com área de **sessenta (60) alqueires**, em comum numa área de cento e cinquenta (150) alqueires, denominada Água Quente, situado no lugar Ribeirinha, distrito de Abapan, neste município e comarca de Castro, adquirido pelo titulo transcrito sob número 20.011, livro 3-L, deste cartório. Pertence a REFLORITA – REFLORESTAMENTO ITAQUI LTDA. Com número na receita federal NIRF:1.360.420-1.

2.2. Relevo:

O relevo da propriedade caracteriza-se como sendo suave a suave ondulado.



2.3.Clima:

Caracteriza-se como sendo do tipo Cfb, clima subtropical úmido (mesotérmico), com média do mês mais quente inferior a 22° C, sem estação seca, verões brandos e geadas severas demasiadamente frequentes. Distribui-se pelas terras mais altas dos planaltos e áreas serranas. A precipitação média anual é em torno de 1.500mm.

2.4 Flora:

A vegetação predominante da região é a Floresta Ombrófila Mista, “Mata de Araucárias”, (MAACK,2002). A composição florística da “Mata de Araucárias” é, onde dominam os pinheiros associados a lauráceas, leguminosas, meliáceas como o cedro rosa, mirtáceas como a pitangueira, araçá e guabiroba; além de podocarpus e erva mate. Diversas espécies de lianas e epífitas como as orquídeas, entre as palmáceas de tronco alto destaca-se Arecastrum romanzoffianum (com sinonímia botânica, Syagrus romanzoffianum) popularmente jerivá. (MAACK 2002).

3. USO DO SOLO:

O imóvel possui área de 10 alqueires (24,2 ha) classificados mecanizáveis; 40 alqueires (96,8 ha) classificados com não mecanizável e 10 alqueires (24,2 ha) classificados como inaproveitáveis.

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

4.1 – MECANIZADA

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



4.2 – MECANIZÁVEL

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

4.3 – NÃO MECANIZÁVEL

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

4.4 – INAPROVEITÁVEIS

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

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

Tabela 1: Media de valores, (SEAB-PR 2016).

Classificação	Município	Valor (R\$) hectare 2016
Terra Mecanizada	Castro terra mista	25.600,00
Terra Mecanizável	Castro terra mista	18.570,00
Terra Não Mecanizável	Castro terra mista	7.400,00
Terra Inaproveitável	Castro terra mista	1.500,00



6. Uso do Solo em Relação á Classificação e Valores de Terras (SEAB-PR)

Tabela 2:Uso do Solo em Relação aos Valores de Terras (SEAB-PR).

Classe de terras Agrícolas (SEAB)	Valores R\$/ha (SEAB-PR)	VALOR DO USO R\$/HA (SEAB-PR)
MECANIZAVEL (24,2 HA)	18.570,00	449.394,00
NÃO MECANIZAVEL (96,8 HA)	7.400,00	716.320,00
INAPROVEITAVEL (24,4 HA)	1.500,00	36.300,00
	TOTAL	1.202.014,00

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor do imóvel foi determinado pelos parâmetros da Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Paraná (SEAB-PR).



GIOVANNI SCHIAVON
CREA-PR 64.894/D





1

PARECER TÉCNICO

Solicitante: PORCELANA SCHIMIDT

Imóvel do Tipo: Rural

Endereço: Estrada do Wornow,(Local denominado Ribeirão Wornow Grande)
Blumenau - SC

Cliente: PORCELANA SCHIMIDT

Data: Agosto / 2016



Nº do Laudo: 16.08.3810 (277) - J.A.M





1. Introdução

Por solicitação da PORCELANA SCHIMIDT, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de de uma fazenda situado a Estrada do Wornow, Local denominado Ribeirão Wornow Grande, no município de Blumenau no Estado de Santa Catarina, de propriedade de quem de direito.

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

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

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

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

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

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

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

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

Finalmente, delaramos 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 de laudo.

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



2. Resultados

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

VALOR DE MERCADO (R\$)

Vide observação

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)

Vide observação

Observação: Não atribuímos valor de mercado e liquidez por entendermos não haver mercado para o produto em questão visto que o imóvel está localizado dentro do Parque Nacional da Serra do Itajaí - Indaial.

Os valores de avaliação constantes do final parecer, é apenas informativo, visto que há um mercado "paralelo" e "irregular" de comercialização, com liquidez extremamente baixa. Esses imóveis não se constituem boa garantia bancária.





3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

A documentação fornecida para elaboração do presente laudo avaliatório compreende: Matrícula nº 10.899, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaial - SC.

3.2. Vistoria

Procedemos a vistoria no imóvel dia 18 de agosto de 2016, em companhia do Sr. Ildo Krueger, fone-(47) 3395-6050 / 3395-6055, funcionário da Porcelana Schimidt, quando verificamos que se trata de uma área de terras localizada dentro do Parque Nacional da Serra do Itajaí - Indaial, sem estrada de acesso, Local denominado Ribeirão Wornow Grande - Blumenau - SC.

3.3. Adequação

Para cálculo do valor do imóvel, será utilizada a área titulada conforme segue:

- Área de terreno = 1.000.897,88 m² (conforme matrícula)



4. Comentários

4.1 Local

O local em estudo apresenta como principal atividade sítios em área de preservação ambiental. Instalado sobre um relevo extremamente ondulado, coberto por exuberante floresta atlântica e berço de inúmeros mananciais, o Parque Nacional da Serra do Itajaí é um complexo de beleza cênica incomparável e riquíssima biodiversidade, onde ainda sobrevivem espécies da flora e fauna oficialmente reconhecidas como ameaçadas de extinção. A unidade abriga significativa porção dos remanescentes florestais do Bioma Mata Atlântica no Brasil, hoje reduzidos a apenas 7,84% de sua área original (Fonte: INPE, SOS Mata Atlântica e Instituto Socioambiental).

O Parque Nacional compreende uma área de 57.374 hectares e altitudes de 80 a 1039 metros, abrangendo nove municípios de Santa Catarina (Indaial, Blumenau, Botuverá, Gaspar, Vidal Ramos, Apiúna, Guabiruba, Ascurra e Presidente Nereu) e tem por principais objetivos:

- Contribuir para a manutenção da diversidade biológica e dos recursos genéticos no território nacional e nas águas jurisdicionais;
- Proteger e recuperar recursos hídricos e solos;
- Proteger as espécies ameaçadas de extinção no âmbito regional e nacional;
- Incentivar atividades de pesquisa científica, estudos e monitoramento ambiental;
- Promover a educação e interpretação ambiental, a recreação em contato com a natureza e o turismo ecológico;
- Proteger os recursos naturais necessários à subsistência de populações tradicionais, respeitando e valorizando seu conhecimento e cultura, e promovendo-as social e economicamente.

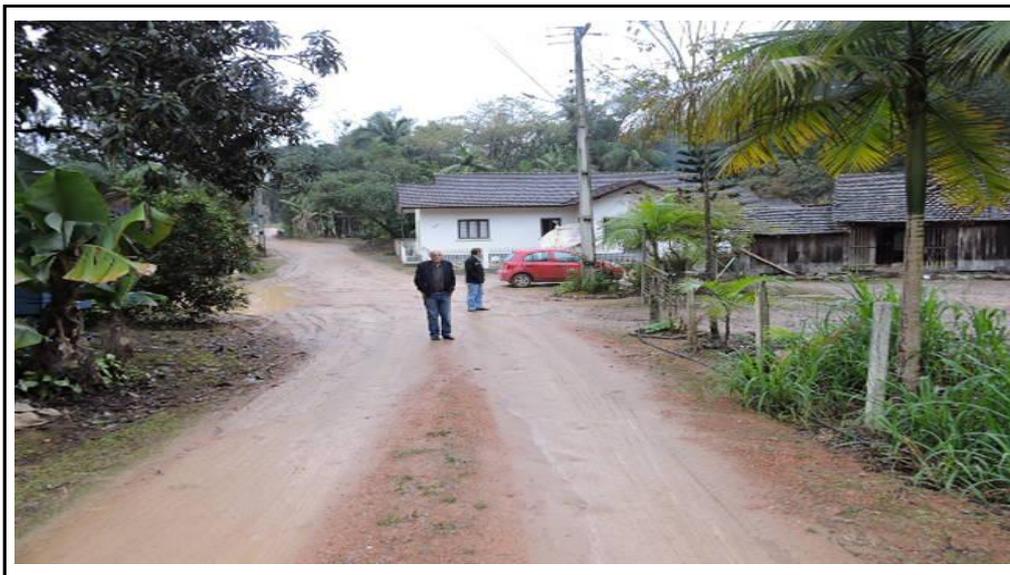
4.2 Croqui do Local



4.3. Fotos do local



Aspecto da Estrada do Warnow com o acesso as matas próximas que contem o imóvel



Aspecto da Estrada do Warnow com o acesso as matas próximas que contem o imóvel





4.4. Fotos do entorno



Aspecto da Região



Aspecto da Região



Aspecto da Região



Aspecto da Região



Aspecto da Região



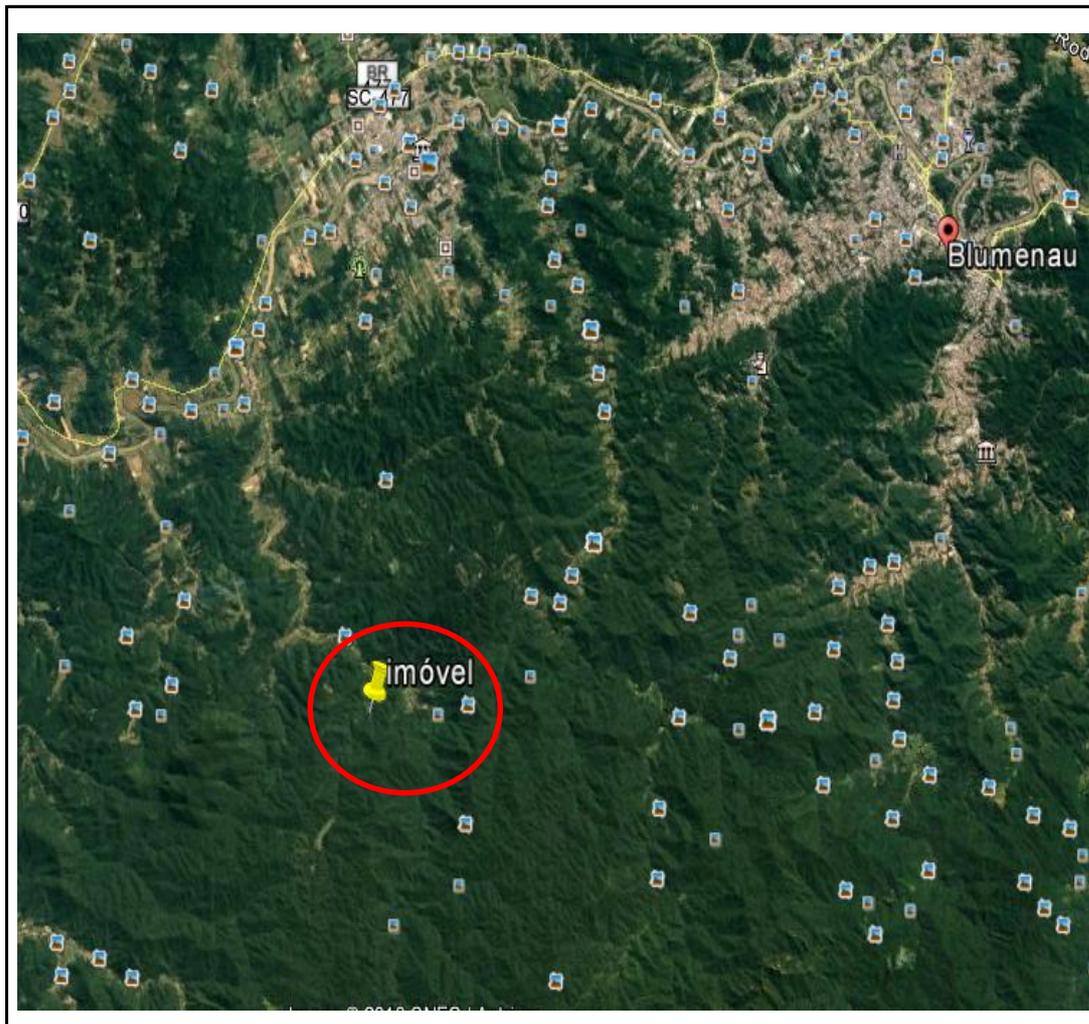
Aspecto da Região





8

4.5. Croqui das Imediações





5. Comentários Mercadológicos

5.1. Mercado Atual

A comercialização e utilização das área dentro do Parque Nacional da Serra de Itajaí - Indaial é proibida, através do decreto do dia 4 de junho de 2004 o presidente Luiz Inácio Lula da Silva que cria o Parque Nacional da Serra do Itajaí, abrangendo regiões dos Municípios de Ascurra, Apiúna, Blumenau, Botuverá, Gaspar, Guabiruba, Indaial, Presidente Nereu e Vidal Ramos, no Estado de Santa Catarina, com o objetivo de preservar amostra representativa do bioma Mata Atlântica e os ecossistemas ali existentes, possibilitando a realização de pesquisa científica e o desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental, de recreação em contato com a natureza e de turismo ecológico, mesmo assim encontra-se oferta através das imobiliárias locais. O parque nacional da Serra do Itajaí situa-se inteiramente no Vale do Itajaí, em Santa Catarina, abrangendo uma área de 57.374 ha de Mata Atlântica, distribuídos em nove municípios: Blumenau, com 17,32% da área, Indaial, com 32,30% da área, Apiúna, com 17,50% da área, Ascurra, com 0,09% da área, Presidente Nereu, com 8,55% da área, Vidal Ramos, com 2,13% da área, Botuverá, com 10,86% da área, Guabiruba, com 9,11% da área, e Gaspar, com 2,12 % da área.

5.2. Perspectivas Futuras

A tendência dos preços é de se manterem estáveis, ou caírem devido estar em área do Parque Nacional da Serra do Itajaí - Indaial.

5.3. Liquidez

Tratam-se de terreno de baixíssima liquidez.

5.4. Valores Resultantes

Os valores resultantes constituem-se médias das ofertas identificadas na região. Para efeito de avaliação não atribuímos valor de mercado e de liquidez, visto que esses tipos de negociações quando ocorrem são de forma irregular.





10

6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra:	Sem acesso
Formato:	Irregular
Topografia:	Forte Ondulada
Solo:	Seco
Dimensões:	1.000.897,88 m ²
Zoneamento:	Area de expansao e desenvolvimento
Ocupação:	Rural
Fechamento:	Sem fechamento
Croqui:	





6.3. Fotos do imóvel

Como não foi possível chegar ao imóvel, por falta de acesso, nem mesmo fazer a vistoria física do mesmo, deixamos de fazer a ilustração fotográfica.





7. Metodologia

7.1. Metodologia utilizada

Método Comparativo Direto de dados de mercado

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

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

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

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

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

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

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

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





7.2 Homogeneização de Valores

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

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

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

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





14

8. Fichas de Pesquisa

Ficha de pesquisa nº 01		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Rua Bruno Schreiber - Proximo do Parque Sptiz Skopf			
Fonte / Tel.: Tropical Imóveis - Diego		47 3222-2222	
Tipo do Imóvel: Casa			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 250.000,00	Topografia: Declive de 10 a 20%
Áreas Construídas (m²):			
Útil: 100,00	Total: 100,00	Ponderada: 100,00	
Padrão Construtivo: Médio	Estado de Conservação: Entre regular e reparos simples		Vagas:
Idade Aparente: 10 ano(s)	Vida útil: 60 anos	K: 0,831	
Valor da Construção: 100,00		x 0,83	x 1,00
		x 800,00	R\$ 66.480,00
Características do imóvel:			
Possui uma casa em madeira, valor 100 m² x 0,83 x 800,00= R\$66.480,00, valor total do imóvel R\$ 500.000,00			
Oferta:		<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação
Valor de venda: R\$ 500.000,00			
Valor residual: R\$ 433.520,00		Preço Locação:	
Unitário: R\$ 1,73 /m²		Unitário:	
Condições:			
<input checked="" type="checkbox"/> A vista		<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado

Ficha de pesquisa nº 02		Data: Agosto / 2016	
Endereço: Estrada Geral de Gaspar, travessa da rua Brusque			
Fonte / Tel.: Aberlardo Imóveis		47 3221-9696	
Tipo do Imóvel: Casa			
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 280.000,00	Topografia: Declive de 10 a 20%
Áreas Construídas (m²):			
Útil: 180,00	Total: 180,00	Ponderada: 180,00	
Padrão Construtivo: Médio Baixo	Estado de Conservação: Entre regular e reparos simples		Vagas:
Idade Aparente: 20 ano(s)	Vida útil: 60 anos	K: 0,714	
Valor da Construção: 180,00		x 0,71	x 1,00
		x 800,00	R\$ 102.240,00
Características do imóvel:			
Sítio localizado na Estrada Geral de Gaspar, travessa da rua Brusque, com uma área cerca de 280.000m2, com muita mata nativa, cachoeira, ideal para fazer um sítio, clube para eventos, hotel, para pessoas que querem garantir a valorização dos elementos naturais, paisagísticos, históricos e culturais de nossa cidade. Possui uma casa de madeira, valor 180 m² x 0,71 x 1 x 800,00 = R\$ 102.240,00, valor total do imóvel R\$ 700.000,00			
Oferta:		<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação
Valor de venda: R\$ 700.000,00			
Valor residual: R\$ 597.760,00		Preço Locação:	
Unitário: R\$ 2,13 /m²		Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista		<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado





15

Ficha de pesquisa nº 03			Data: Agosto / 2016		
Endereço: Terreno situado cerca de 600 metros da BR 470 - Ascurra - SC					
Fonte / Tel.: Lider Imobiliária - Sr. Cesar 47 333-9333					
Tipo do Imóvel: Casa					
Terreno:					
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:		
		436.016,00	Declive de 10 a 20%		
Áreas Construídas (m²):					
Útil: 80,00	Total: 80,00	Ponderada: 80,00			
Padrão Construtivo: Médio Baixo	Estado de Conservação: Entre regular e reparos simples		Vagas:		
Idade Aparente: 10 ano(s)	Vida útil: 60 anos	K: 0,831			
Valor da Construção: 80,00 x 0,83 x 1,00 x 800,00 R\$ 53.184,00					
Características do imóvel:					
Sobre o imóvel encontram-se as seguintes benfeitorias: 01 (uma) casa de madeira com aproximadamente 80,00m² sem mobília, cercas e portões.					
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação					
Valor de venda: R\$ 700.000,00					
Valor residual: R\$ 646.816,00			Preço Locação:		
Unitário: R\$ 1,48 /m²			Unitário:		
Condições:					
<input checked="" type="checkbox"/> A vista <input type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado					

Ficha de pesquisa nº 04			Data: Novembro / 2015		
Endereço: Rua Adolfo Molinari - Estradas das Areias					
Fonte / Tel.: Lider Imobiliária - Sr. Cesar 47 333-9333					
Tipo do Imóvel: Casa					
Terreno:					
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:		
		1.140.000,00	Declive de 10 a 20%		
Áreas Construídas (m²):					
Útil: 200,00	Total: 200,00	Ponderada: 200,00			
Padrão Construtivo: Médio Baixo	Estado de Conservação: Entre regular e reparos simples		Vagas:		
Idade Aparente: 15 ano(s)	Vida útil: 60 anos	K: 0,776			
Valor da Construção: 200,00 x 0,78 x 1,00 x 800,00 R\$ 124.160,00					
Características do imóvel:					
Possui muito cedro rosa que foi plantado e muita reserva legal, sede com casa ranchos e lagoas, e um pequena serraria a óleo Diesel.					
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação					
Valor de venda: R\$ 1.400.000,00					
Valor residual: R\$ 1.275.840,00			Preço Locação:		
Unitário: R\$ 1,12 /m²			Unitário:		
Condições:					
<input checked="" type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado					





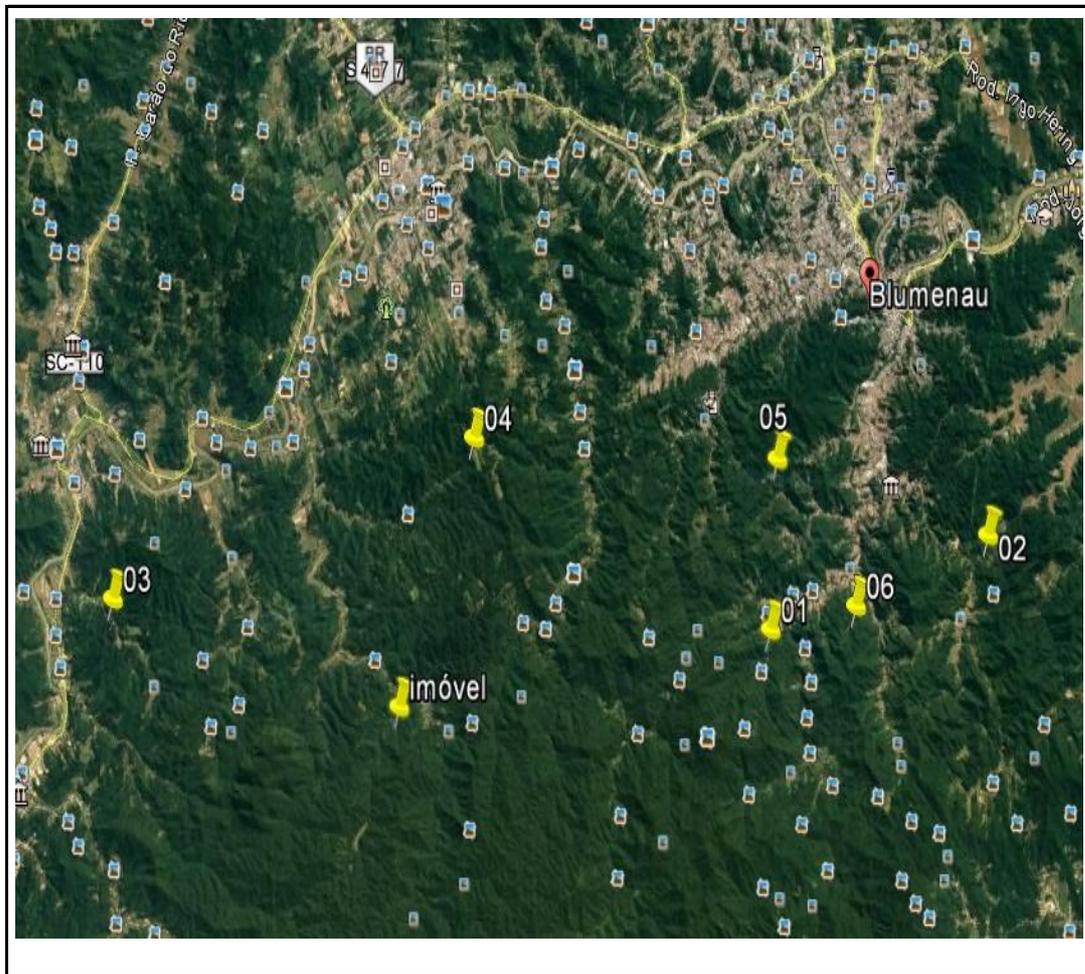
16

Ficha de pesquisa nº 05			Data:	Agosto / 2016
Endereço: R. José João Libório, s/nº, Bairro Progresso, Blumenau - SC.				
Fonte / Tel.: Versatil Imobiliária - Sr. Rafael 47 3209-6555				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		23.705,12	Declive de 10 a 20%	
Áreas Construídas (m²):				
Útil:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-			
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Terreno Livre				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 75.000,00				
Valor residual: R\$ 75.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 3,16 /m² Unitário:				
Condições:				
<input checked="" type="checkbox"/> A vista <input type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				

Ficha de pesquisa nº 06			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Bairro progresso				
Fonte / Tel.: BHS Imóveis 47 33.636.470				
Tipo do Imóvel: Casa				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		453.806,00	Declive de 10 a 20%	
Áreas Construídas (m²):				
Útil: 180,00	Total: 180,00	Ponderada: 180,00		
Padrão Construtivo: Médio Baixo	Estado de Conservação: Entre regular e reparos simples		Vagas:	
Idade Aparente: 15 ano(s)	Vida útil: 60 anos		K: 0,776	
Valor da Construção: 180,00 x 0,78 x 1,00 x 800,00 R\$ 111.744,00				
Características do imóvel:				
Terreno com 36,3359 ha de área total, propriedade ideal para sítio, chácaras, plantações ou ainda confecção de loteamento. Características:- Possui casa de madeira + rancho para criação de bovinos.- Terreno misto (parte				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 1.200.000,00				
Valor residual: R\$ 1.088.256,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 2,40 /m² Unitário:				
Condições:				
<input checked="" type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				



8.1. Croqui das amostras





9. HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unit base (R\$/m²)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
				Local.	Área	Top.	x	X	X			
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	0,80	1,000	1,000	1,000	1,00		
				0,800	0,932	1,00	1,000	1,000	1,000			
1	1,73	0,80	1,39	-0,28	-0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	1,02	1,02	
				0,800	0,920	1,00	1,000	1,000	1,000			
2	2,13	0,80	1,71	-0,34	-0,14	0,00	0,00	0,00	0,00	1,23	1,23	
				0,800	0,950	1,00	1,000	1,000	1,000			
3	1,48	0,80	1,19	-0,24	-0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,89	0,89	
				1,000	0,920	1,00	1,000	1,000	1,000			
4	1,12	0,80	0,90	0,00	-0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82	0,82	
				0,600	0,930	1,00	1,000	1,000	1,000			
5	3,16	0,80	2,53	-1,01	-0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	1,34	1,34	
				0,700	0,920	1,00	1,000	1,000	1,000			
6	2,40	0,80	1,92	-0,58	-0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	1,19	1,19	
Média seca	2,01									Médias	1,08	1,08

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	1,08
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	1,41
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	0,76

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	1,08
Desvio Padrão	0,20
Coefficiente de Variação	0,1889
t de Student	1,48
Máximo (R\$/m²)	1,22
Mínimo (R\$/m²)	0,95
Intervalo de Confiabilidade	25,00%

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO- Mat 69922	
ÁREA (m²)	1.000.897,88
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	1,08
FATOR DE ACESSO	0,60
VALOR DE MERCADO (R\$)	649.568,57
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	650.000,00

VALOR DE MERCADO- Mat 61951 (R\$) 650.000,00





10. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Analisando as condições de procura e volume de ofertas existentes na região e ainda através de consultas a profissionais atuantes, pudemos estimar um fator redutor de **60%** sobre o valor de mercado de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

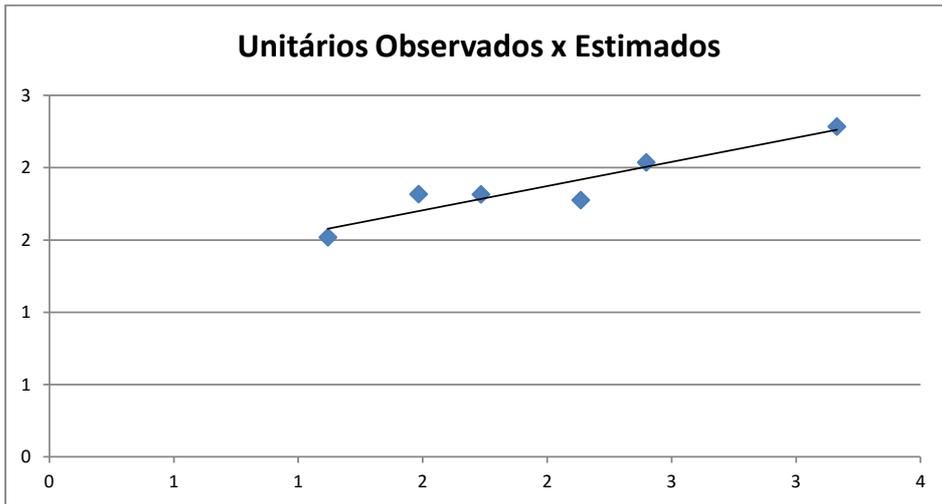
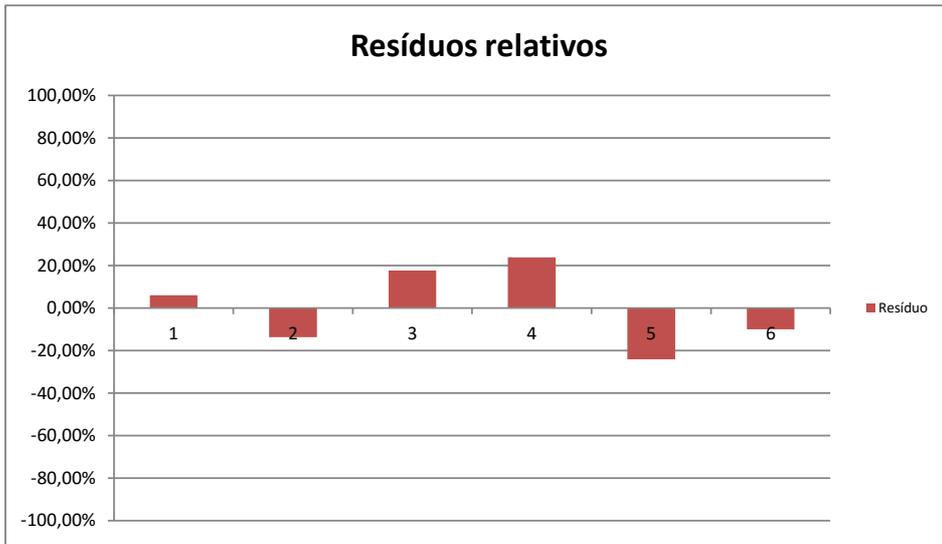
FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,40
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	260.000,00
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	260.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 260.000,00





11. GRÁFICOS



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J57V 3PRK3 LLVZD VZ6SB



12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau I: 0,40 a 2,50	1
Total:			7

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 :			I

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:			25,00%
GRAU DE PRECISÃO :			III



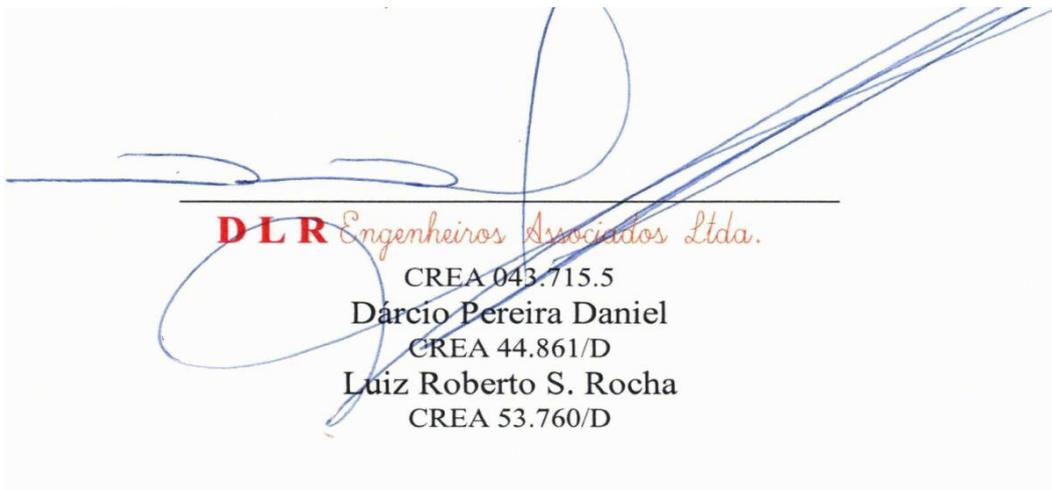


22

TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso
o presente laudo composto de 21 folhas rubricadas
e esta última assinada e datada.

São Paulo, 23 de Agosto de 2016.



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





DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

DATA DA VISITA: 18/08/2016

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Terreno sem benfeitorias

1.2. Endereço: Estrada do Wornow(Local denominado ribeirão Wornow Grande

Cidade: Blumenau UF: SC

1.3. Uso atual do imóvel: Desocupado Uso pretendido: Indefinido.

1.4. Coordenadas Geográficas: 681564.52 E 7010226,57S

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: 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 Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? _____

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 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"/>	x	Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Outros. Descrever: Trata-se de área bruta não acessível
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? Indústria de cerâmica.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mineradora. Qual? _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Outros. Descrever: _____

Fontes de Informação:
Observado no ato da vistoria

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

Observações e/ou justificativa: _____

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

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



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

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

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



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

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

6. RESUMO:

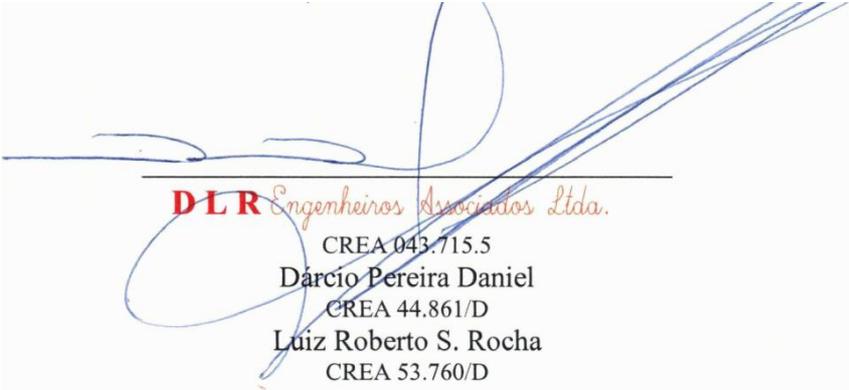
6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: ■ Não

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Trata-se de gleba bruta

6.2 Indícios de Contaminação na Vizinhança: ■ Não

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Local cercado por área bruta.

São Paulo, 23 de Agosto de 2016.



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



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

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

Atual





1

Laudo Técnico de Avaliação

Solicitante: Porcelana Schimidt

Imóvel do Tipo: Industrial

Endereço: Av. Porcelana, nº. 621, com frente também para Av. Fritz Erwin Schimidt e Rua Amazonas - bairro Itaqui Campo Largo - PR.

Cliente: Porcelana Schimidt

Data: Agosto / 2016



Nº do Laudo: 16.08.4050 - (101) - J.A.M.





1. Introdução

Por solicitação da empresa Porcelana Schmidt, objetiva o presente laudo avaliar o imóvel consistente de uma indústria, situado a Av. Porcelana, nº. 621, com frente também para Av. Fritz Erwin Schmidt e Rua Amazonas - bairro Itaquí, no município de Campo Largo, no Estado do Paraná, de propriedade de quem de direito.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





3

2. Resultados

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

VALOR DE MERCADO (R\$)	35.840.000,00
-------------------------------	----------------------

VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	17.920.000,00
--------------------------------	----------------------





3. Subsídios Utilizados

3.1. Documentação Fornecida

Para Elaboração do presente laudo foi fornecida a matrícula 6.608 emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Campo Largo / PR e IPTU.

3.2. Vistoria

Procedemos a vistoria ao imóvel no dia 17 de Outubro de 2016, quando verificamos tratar-se de uma indústria de porcelanas.

3.3. Adequação

A documentação apresentada informa as seguintes áreas:

Terreno = 305.331,44m² (conforme matrícula);
 Construção = 43.800,00m² (conforme IPTU)

Conforme pudemos observar aproximadamente 30% do terreno avaliando está coberto por vegetação nativa e sendo assim, utilizaremos para cálculo a área ponderada conforme cálculo abaixo:

Área ponderada = (área coberta por vegetação x 0,10) + área totalmente aproveitável
 Área ponderada = (91.599,43m² x 0,10) + 213.732,01m²
 Área ponderada = 9.159,94m² + 213732,01
 Área ponderada = 222.891,95m²

Sendo assim, as áreas efetivamente utilizadas para cálculo são respectivamente:

Terreno = 222.891,95m² (conforme ponderação com base nas áreas informadas na matrícula)
 Construção 43.800,00m² (conforme IPTU).

Obs: A área construída informada na matrícula diverge com a área informada pelo IPTU, mas claramente no ato da vistoria foi possível observar que ao longo do tempo foram feitas expansões nas construções que não estão averbadas na matrícula. Por esse motivo a área construída utilizada para cálculo é aquela informada no IPTU por ser adequada ao vistoriado no local.



4. Comentários

4.1 Local

O imóvel está localizado na Av. Porcelana, nº. 621, com frente também para Av. Fritz Erwin Schmidt e Rua Amazonas - bairro Itaqui - Campo Largo - PR.

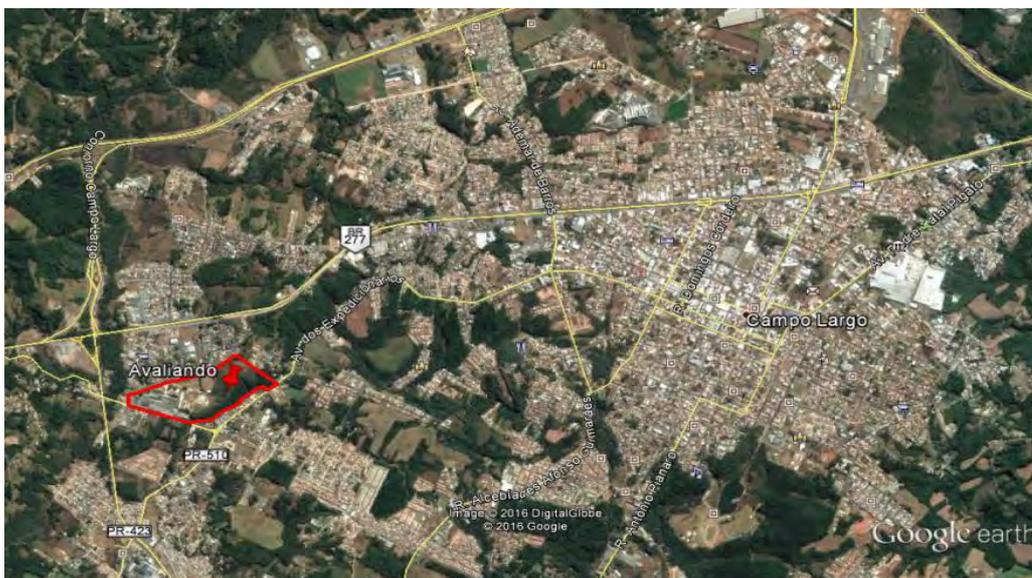
De acordo com o observado no ato da vistoria, o local onde encontra-se o imóvel compreende região predominantemente residencial, de padrão médio, fluxo de veículos e pedestres médio e taxa de ocupação média..

A Avenida Av. Porcelana, para qual o imóvel possui sua principal frente, tem características de via principal atendendo o trafego 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 Avenida Fritz Erwin Schimidt e a própria Avenida dos Expedicionários

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

4.2 Croqui do Local



4.3. Fotos do local



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



Av. Porcelana, sentido final, com o imóvel à direita





4.4. Fotos do entorno



Aspecto do comercio no entorno imediato



Aspecto do comercio no entorno imediato



Aspecto do comercio no entorno imediato



Aspecto do comercio no entorno imediato



Aspecto do comercio no entorno imediato



Aspecto do comercio 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



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-J69E ZMM32 PMRXJ R638B



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 possuir alto valor, 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 alto valor do imóvel.

5.4. Valores Resultantes

O valor resultante retrata o custo de reprodução do imóvel no estado de conservação em que se encontra.





11

6. Imóvel

6.1. Terreno

Situação na quadra:	Meio de quadra
Formato:	Irregular
Topografia:	Plano
Dimensões:	
Área Total:	305.331,44 m ²
Zoneamento:	Indústrial
Ocupação:	Indústria de Porcelanas
Fechamento:	Muros e gradis
Croqui:	





6.2. Edificações

Trata-se de uma indústria de porcelanas qual possui prédio de escritório, galpões operacionais, guarita, refeitório, casa de força, apoios e depósitos.

As construções, de maneira geral estão edificadas em estrutura de concreto, fechamento em alvenaria, coberturas de telhas de fibrocimento, pisos de cimento cerâmica, caixilhos de ferro, alumínio e madeira e portas de vidro, madeira e ferro.

Gerais:

Padrão de acabamento:	Médio
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	25 anos
Vida Útil Estimada:	50 anos
Vida útil remanescente:	25 anos
k:	0,507
Áreas construídas:	43.800,00m ²





13

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS**Acabamentos:**

Dependência	Qte.	Paredes	Forro	Pisos	Esquadrias	Portas
Escritório	1	Pintura látex	Madeira	Taco	Alumínio	Madeira
Fábrica	1	Pintura látex	Telhas aparente	Cimento	Ferro	Ferro
Depósito	1	Pintura látex	Telhas aparente	Cimento	Ferro	Ferro
Apoios	1	Pintura látex	Telhas aparente	Cimento	Ferro	Ferro
Banheiros	15	Cerâmica	Gesso	Cerâmica	Alumínio	Ferro

Acabamentos:

Dependência	Qte.	Bancada / tampo	Cuba /Louça	Metais	Armários / Gabinetes	
					Qtde.	
Banheiros	15	-	Cerâmica	Cromados		

Cobertura: Telhas de fibrocimento**Fachada:** Pintura látex



6.3. Fotos do imóvel



Logomarca da empresa ocupante do imóvel



Prédio administrativo



Frente do imóvel para Av. Porcelana



Frente do imóvel para Av Fritz Erwin Schmidt



Frente do imóvel para Av Fritz Erwin Schmidt



Frente do imóvel para Av Fritz Erwin Schmidt

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-J69E ZMM32 PMRXJ RG38B



Frente do imóvel para Av Fritz Erwin Schmidt



Frente do imóvel para Av Fritz Erwin Schmidt



Rua Amazonas com o imóvel à esquerda



Frente para Rua Amazonas



Frente do imóvel para Av. Porcelana



Frente do imóvel para Av. Porcelana





Guarita da portaria



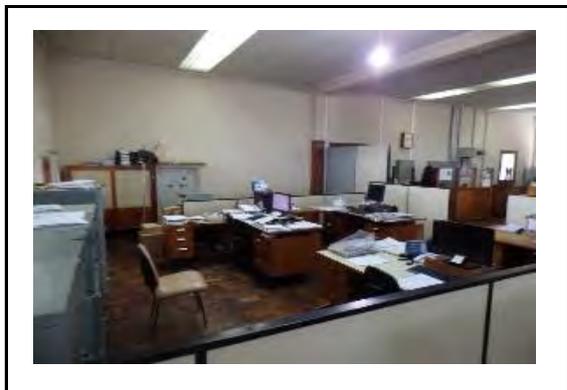
Prédio administrativo



Área administrtiva



Área administrtiva



Área administrtiva



Sala de reuniões

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-J69E ZMM32 PMRXJ RG38B





Aspecto dos banheiros do escritório



Banheiro do escritório



Aspecto dos galpões



Aspecto dos galpões



Aspecto dos galpões



Aspecto dos galpões





Área de produção



Área de produção



Área de produção



Área de produção



Área de produção

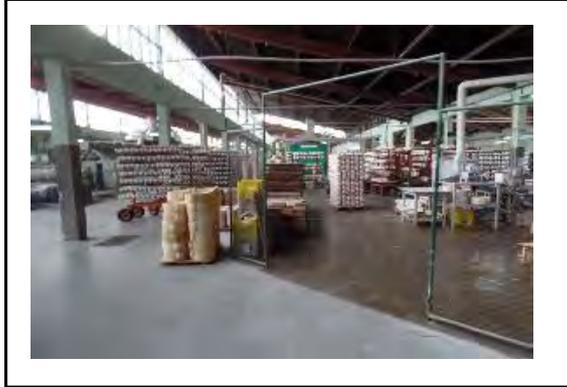


Área de produção

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-J69E ZMM32 PMRXJ RG38B



Área de produção



Área de produção



Área de produção



Área de produção



Área de produção



Área de produção





Sanitário interno da produção



Sala de exposição



Sala da produção



Cozinha



Refeitório



Sanitários externos da produção





Galpão da preparação de embalagens



Galpão da preparação de embalagens



Galpão da preparação de embalagens



Galpão da manutenção

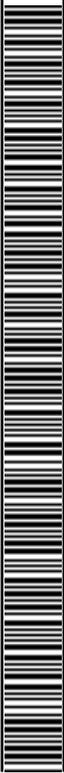


Área de oficinas e manutenção



Área de oficinas e manutenção

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-J69E ZMM32 PMRXJ RG38B





Galpão da lavagem especial



Galpão da lavagem especial



Aspecto externo das construções



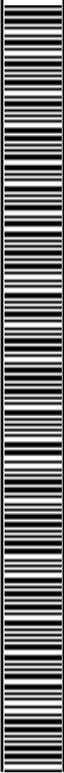
Aspecto externo das construções



Aspecto externo das construções



Aspecto externo das construções





Área do batimento da argila



Depósito de agregados



Depósito de agregados



Área de preparação da mistura de agregados



Área livre de construções



Área livre de construções

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J69E ZMM32 PMRXJ R638B



7. Metodologia

7.1. Metodologia utilizada

Método Evolutivo

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

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

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

JUSTIFICATIVA DA METODOLOGIA

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





7.2 Homogeneização de Valores

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

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

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

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





8. Fichas de Pesquisa

Ficha de pesquisa nº 01		Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Av. dos Expedicionários esquina com Rua Vitério Buch - Campo Largo - PR.	
Fonte / Tel.:		Lopes Consultoria - sra. Rosa 41 9772-0213 / 3111-0757	
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 108.000,00	Topografia: Declive de 5 a 10%
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
-	-		
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
-	-		
Valor da Construção:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área com pequenas construções antigas, sem valor agregado, coberta por vegetação mista, sentre reflorestamento desordenado e árvores nativas, com topografia em declive ondulado			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 10.900.000,00		
Valor residual:	R\$ 10.900.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 100,93 /m²	Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	

Ficha de pesquisa nº 02		Data: Agosto / 2016	
Endereço:		Av. dos Expedicionários, próximo à garagem da prefeitura - Campo Largo - PR.	
Fonte / Tel.:		Meu Lar Imóveis - sr. Augusto 41 9148-0544 / 3292-1333	
Tipo do Imóvel:		Terreno sem benfeitorias	
Terreno:			
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²): 78.970,00	Topografia: Aclive até 10%
Áreas Construídas (m²):			
Útil:	Total:	Ponderada:	
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:	Vagas:	
-	-		
Idade Aparente:	Vida útil:	K:	
-	-		
Valor da Construção:	x	x	x
Características do imóvel:			
Área sem benfeitorias, com topografia em aclive com ondulações suaves, com 75% coberta por vegetação rasteira, restante com vegetação de médio e grande porte			
Oferta:	<input checked="" type="checkbox"/> Venda	<input type="checkbox"/> Locação	
Valor de venda:	R\$ 7.900.000,00		
Valor residual:	R\$ 7.900.000,00	Preço Locação:	
Unitário:	R\$ 100,04 /m²	Unitário:	
Condições:			
<input type="checkbox"/> A vista	<input checked="" type="checkbox"/> A combinar	<input type="checkbox"/> Negócio efetuado	





27

Ficha de pesquisa nº 03			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Rua Teodoro Augustyn, esq. c/ R. Elias Alves Ferreira - Campo Largo - PR.				
Fonte / Tel.: MM Imóveis - sr. Rodolfo 41 3668-2296 / 9991-5097				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		31.894,00	Acima do nível da rua até 2m	
Áreas Construídas (m²):				
Util:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Área com algumas construções de madeira e antigas, sem valor agregado, coberta por vegetação rasteira, com topografia ligeiramente ondulada e acima a cota da avenida.				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 4.000.000,00				
Valor residual: R\$ 4.000.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 125,42 /m² Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				

Ficha de pesquisa nº 04			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Rodovia BR 277, Km 113 - Campo Largo - PR				
Fonte / Tel.: TOP Imóveis 41 2105-0505				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		30.368,00	Declive de até 5%	
Áreas Construídas (m²):				
Util:	Total:	Ponderada:		
Padrão Construtivo:	Estado de Conservação:		Vagas:	
-	-		-	
Idade Aparente:	Vida útil:		K:	
	-		-	
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Área sem benfeitorias, coberta por vegetação rasteira, com topografia em declive, com onduações suaves.				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 3.800.000,00				
Valor residual: R\$ 3.800.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 125,13 /m² Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				





28

Ficha de pesquisa nº 05			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Estrada Bateias, altura do nº. 800 - Campo Largo - PR				
Fonte / Tel.: Meu Lar Imóveis - sr. Augusto 41 9148-0544 / 3292-1333				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		5.000,00	Plano	
Áreas Construídas (m²):				
Util:	Total:	Estado de Conservação:		Ponderada:
Padrão Construtivo:		-		Vagas:
		-		
Idade Aparente:	Vida útil:	K:		
		-		
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Área sem benfeitorias, plana e coberta por vegetação rasteira				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 450.000,00				
Valor residual: R\$ 450.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 90,00 /m² Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input checked="" type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				

Ficha de pesquisa nº 06			Data:	Agosto / 2016
Endereço: Rodovia BR 277, Km 108 - Campo Largo - PR				
Fonte / Tel.: Dias Camargo Imóveis - sr. Valdecir 41 3356-4101				
Tipo do Imóvel: Terreno sem benfeitorias				
Terreno:				
Testada (m):	Prof. Equiv. (m):	Área (m²):	Topografia:	
		28.000,00	Declive acima de 20%	
Áreas Construídas (m²):				
Util:	Total:	Estado de Conservação:		Ponderada:
Padrão Construtivo:		-		Vagas:
		-		
Idade Aparente:	Vida útil:	K:		
		-		
Valor da Construção: x x x				
Características do imóvel:				
Área com topografia em forte declive e bem acidentada, coberta por vegetação rasteira e média altura, situada em local de menor intensidade na rodovia				
Oferta: <input checked="" type="checkbox"/> Venda <input type="checkbox"/> Locação				
Valor de venda: R\$ 1.800.000,00				
Valor residual: R\$ 1.800.000,00 Preço Locação:				
Unitário: R\$ 64,29 /m² Unitário:				
Condições:				
<input type="checkbox"/> A vista <input type="checkbox"/> A combinar <input type="checkbox"/> Negócio efetuado				



8.1. Croqui das amostras





9. HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unit base (R\$/m²)	Fatores de ajuste						Unit. Homog (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)		
				Local.	Área	Topogr.	Testada	Prof.	X				
Aval.	-	1,00	-	1,00	1,000	0,95	1,000	1,000	1,000	1,00			
				0,80	0,878	1,06	1,000	1,000	1,000	1,00			
1	100,93	0,80	80,74	-16,15	-9,85	4,84	0,00	0,00	0,00	0,00	59,59	59,59	
				0,90	0,844	1,00	1,000	1,000	1,000	1,00			
2	100,04	0,80	80,03	-8,00	-12,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59,54	59,54	
				1,00	0,754	0,95	1,000	1,000	1,000	1,00			
3	125,42	0,80	100,33	0,00	-24,68	-5,02	0,00	0,00	0,00	0,00	70,63	70,63	
				0,90	0,749	1,00	1,000	1,000	1,000	1,00			
4	125,13	0,80	100,11	-10,01	-25,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64,97	64,97	
				1,10	0,598	0,95	1,000	1,000	1,000	1,00			
5	90,00	0,80	72,00	7,20	-28,94	-3,60	0,00	0,00	0,00	0,00	46,66	46,66	
				0,80	0,742	1,36	1,000	1,000	1,000	1,00			
6	64,29	0,80	51,43	-10,29	-13,27	18,51	0,00	0,00	0,00	0,00	46,39	46,39	
Média seca	100,97										Médias	57,96	57,96

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	57,96
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	75,35
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	40,57

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	57,96
Desvio Padrão	9,76
Coeficiente de Variação	0,1684
t de Student	1,48
Máximo (R\$/m²)	64,42
Mínimo (R\$/m²)	51,50
Intervalo de Confiabilidade	22,30%

FORMAÇÃO DE VALOR DO TERRENO	
ÁREA (m²)	222.891,95
VALOR UNITÁRIO FINAL (R\$/m²)	57,96
APROVEITAMENTO	1,00
VALOR DO TERRENO (R\$)	12.919.419,68
VALOR TERRENO ARREDONDADO (R\$)	12.919.000,00

Valor do terreno R\$ 12.919.000,00





31

10. FORMAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

FORMAÇÃO DE VALOR DAS CONSTRUÇÕES							
DESCRIÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	REF.	FATORES			VALOR TOTAL
				Padrão	Idade/Conserv.	K	
Prédios e anexos	43.800,00	1.223,73	A	0,90	0,507	1,10	R\$ 26.903.133,79

K = 1,1 - Itens não inclusos no custo PINI.

REFERÊNCIA:		PR	DATA BASE:	Jul / 16
A	Galpão de uso geral médio		R\$ 1.223,73 /m²	

VALOR DAS CONSTRUÇÕES(R\$)	26.903.133,79
VALOR CONSTR. ARREDONDADO (R\$)	26.903.000,00

Valor das construções R\$ 26.903.000,00

FORMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO	
VALOR TERRENO ARREDONDADO (R\$)	12.919.000,00
VALOR CONSTRUÇÕES ARREDONDADO (R\$)	26.903.000,00
TERRENO + CONSTRUÇÃO (R\$)	39.822.000,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	0,90
VALOR DE MERCADO(R\$)	35.839.800,00
VALOR MERCADO ARREDONDADO (R\$)	35.840.000,00

FC = 0,90 - Imóvel de alto valor comercial, com construções de uso específico e maior dificuldade de comercialização.

VALOR DE MERCADO (R\$) 35.840.000,00





11. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

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

FORMAÇÃO DE VALOR DE LIQUIDEZ	
FATOR DE LIQUIDEZ	0,50
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$)	17.920.000,00
VALOR FINAL ARREDONDADO (R\$)	17.920.000,00

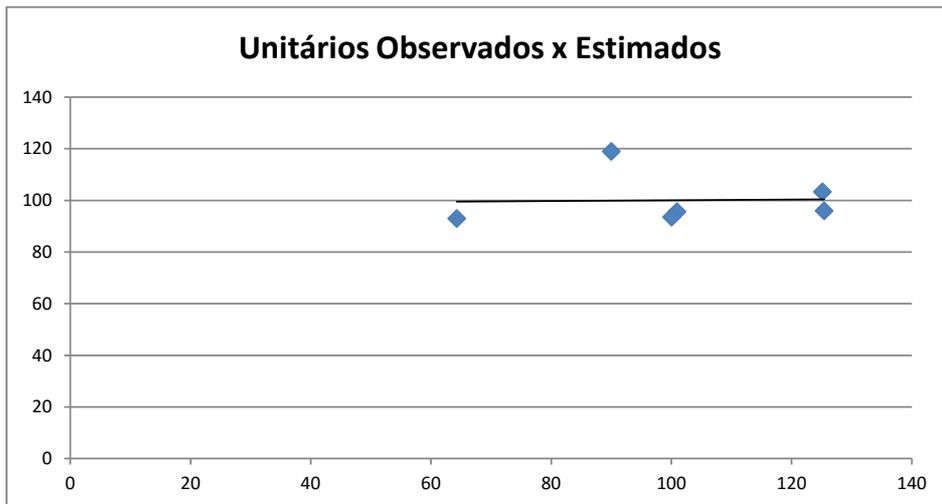
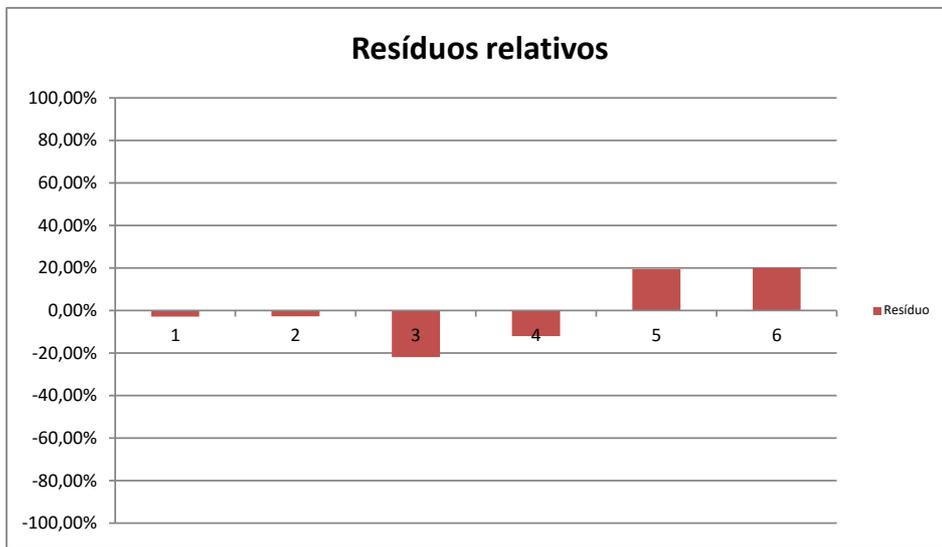
VALOR DE LIQUIDEZ (R\$) 17.920.000,00





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P469E ZMM32 PMRXJ R638B

12. GRÁFICOS





13. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II: 5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Intervalo admissível para atingir grau II: 0,50 a 2,00	2
Total:			6

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

Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança:			22,30%
GRAU DE PRECISÃO :			III





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

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do custo direto	Utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Arbitrada	1
Total:			5

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

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





Tabela 10 - Graus de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Arbitrado	1
Total:			5

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



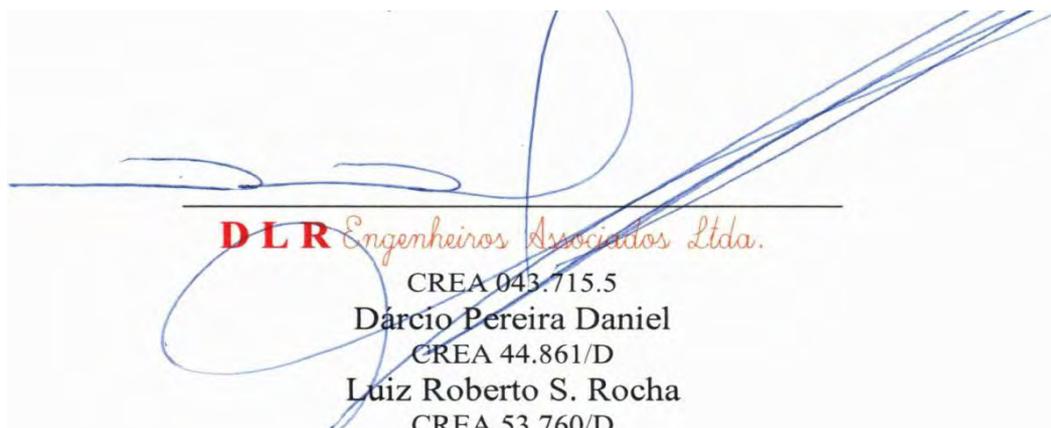


37

TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso
o presente laudo composto por 36 folhas rubricadas
e esta última assinada e datada.

São Paulo, 23 de Agosto de 2016.



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





DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0**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 checked="" 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: Por tratar-se de uma indústria de porcelanas, a sua atividade exige o armazenamento de produtos químicos utilizados nos seus processos.		

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:

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

Existe	Informação não acessível	Atividade
--------	--------------------------	-----------



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

<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: _____
<p>Fontes de Informação:</p> <p>Observado no ato da vistoria</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Observações e/ou justificativa: _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>		



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

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



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.0

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

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

6. RESUMO:

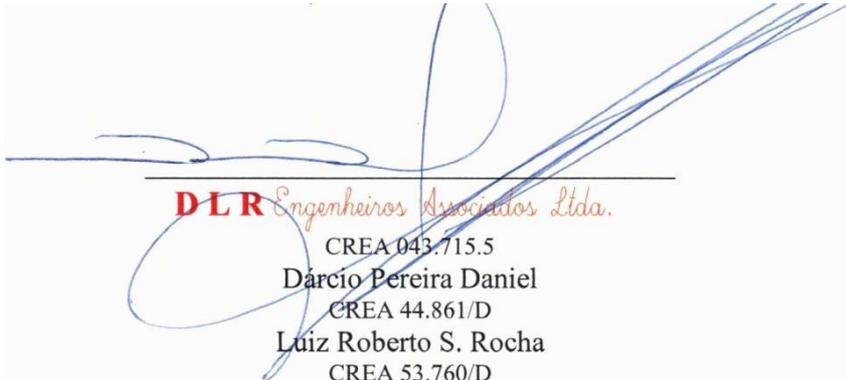
6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Trata-se de uma indústria de porcelanas.

6.2 Indícios de Contaminação na Vizinhança: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Trata-se de uma região predominantemente residencial e sem possíveis indícios de contaminação..

São Paulo, 23 de Agosto de 2016



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

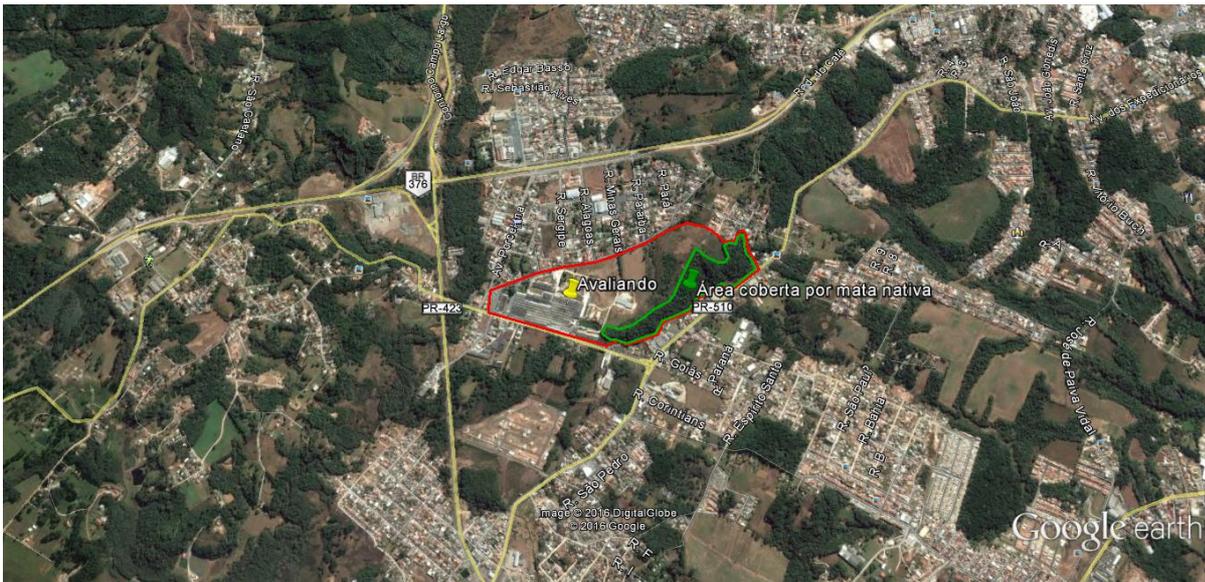


LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

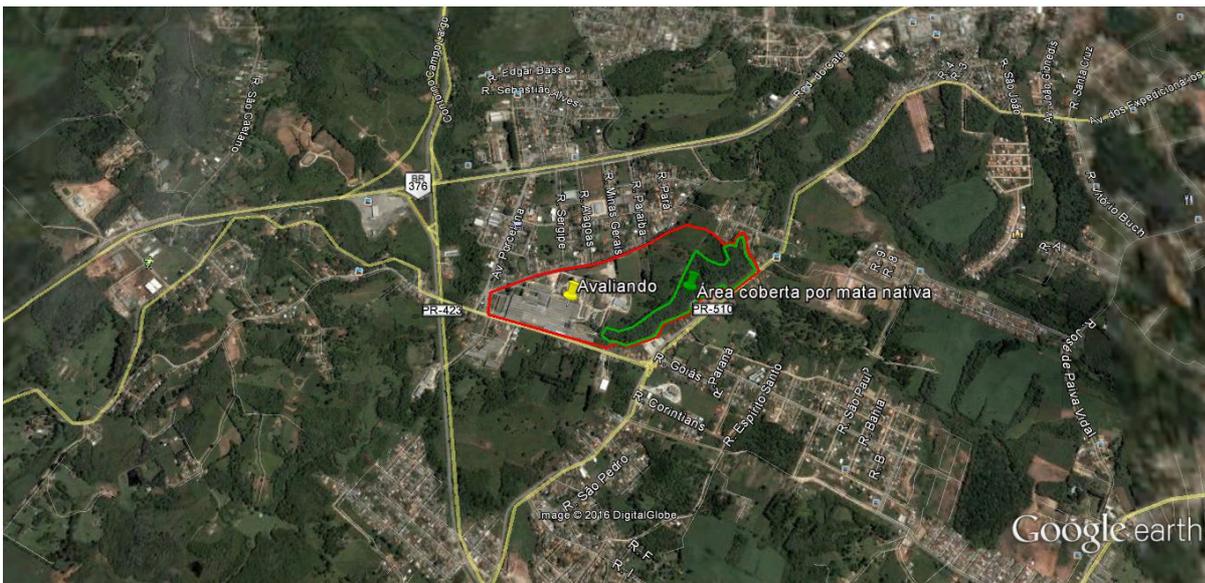
ANEXO I

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

Atual



2004



LAUDO TÉCNICO
IMÓVEL: SANTARIA – RIO BRANCO DO SUL
PROPRIETÁRIO: CERAMINA – INDÚSTRIA CERÂMICA E MINERAÇÃO LTDA.

CAMPO LARGO
Agosto de 2016



Campo Largo 23 de Agosto 2016.

Laudo de Avaliação

1. INTRODUÇÃO:

Este laudo de avaliação visa demonstrar o valor inerente ao imóvel matriculado sob o número 3.647 do Registro de Imóveis de Rio Branco do Sul, através dos conceitos determinados pela Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Paraná (SEAB-PR). O imóvel localiza-se no município de Rio Branco do sul, região metropolitana de Curitiba no Estado do Paraná, sendo denominado de Santaria ou Valinhos. Pertence a CERAMINA – INDÚSTRIA CERÂMICA E MINERAÇÃO LTDA e possui área total de 2,1923 hectares com número no INCRA/CCIR: 701.130.011.967-8

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

2.1.ACESSO AO IMÓVEL

Partindo de Curitiba pela rodovia dos minérios sentido Rio Branco do Sul segue por 16 km até a entrada da propriedade.

Descrição da matrícula nº.3.647 do registro de imóveis de Rio Branco do Sul, características do imóvel: Inicia-se as margens da rodovia dos minérios com rumo de 68°00' NE por linha seca, na extensão de 110,00 metros, confronta com a firma SOEXMA até a estaca nº1;estaca nº1 com rumo de 89°10' SE por linha seca, na distância de 171,50 metros, confronta com a firma SOEXMA até a estaca nº2; estaca nº2 com rumo de 65°30' NO por linha seca, na distância de 345,00 metros, confronta com a área A de CENTRICAL- Artefatos de Concreto e Mineração LTDA até a estaca nº3, que corresponde a estação 0 (zero) da área A, situada a margem da rodovia dos minérios; estaca nº3 por linha seca, na distância de 194,00 metros, confronta com a faixa da Rodovia dos Minérios, até a estaca 0=PP, conforme matrícula.



Figura 1: Croqui de Acesso ao Imóvel Santaria:



2.2. Localização do Imóvel Santaria:



Figura 2: Croqui de localização do imóvel:

A imóvel esta inserida na região metropolitana. Localizado na principal entrada para o município de Itaperuçu. O imóvel fica apenas 30 km do centro de Curitiba, 4,5 km do centro de Itaperuçu e 5,0 km do centro de Rio Branco do Sul.

2.3. Relevo:

O relevo da propriedade caracteriza-se como sendo suave.

2.4. Clima:

Caracteriza-se como sendo do tipo Cfb, clima subtropical úmido (mesotérmico), com média do mês mais quente inferior a 22° C, sem estação seca, verões brandos e geadas severas



demasiadamente frequentes. Distribui-se pelas terras mais altas dos planaltos e áreas serranas. A precipitação média anual é em torno de 1.500mm.

2.5 Flora:

A vegetação predominante da região é a Floresta Ombrófila Mista, “Mata de Araucárias”, (MAACK,2002). A composição florística da “Mata de Araucárias” é, onde dominam os pinheiros associados a lauráceas, leguminosas, meliáceas como o cedro rosa, mirtáceas como a pitangueira, araquá e guabiroba; além de podocarpus e erva mate. Diversas espécies de lianas e epífitas como as orquídeas, entre as palmáceas de tronco alto destaca-se Arecastrum romanzoffianum (com sinonímia botânica, Syagrus romanzoffianum) popularmente jerivá. (MAACK 2002).

3. USO DO SOLO:

O imóvel é utilizado na extração de matéria prima para a produção de porcelanas. O seu uso do solo é 1,1923 de lavoura (área mecanizada) e 1,0 hectares (área mecanizável).

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

4.1 – MECANIZADA

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



4.2 – MECANIZÁVEL

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

4.3 – NÃO MECANIZÁVEL

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

4.4 – INAPROVEITÁVEIS

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

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

Tabela 1: Valores das terras, (SEAB-PR 2016)

Classificação	Município	Valor (R\$) hectare 2016
Terra Mecanizada	Rio Branco do Sul	11.570,00
Terra Mecanizável	Rio Branco do Sul	9.256,00
Terra Não Mecanizável	Rio Branco do Sul	3.934,00
Terra Inaproveitável	Rio Branco do Sul	2.545,00



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

Tabela 2:Uso do Solo em Relação aos Valores de Terras (SEAB-PR)

Classe de terras Agrícolas SEAB	Valores R\$/ha (SEAB-PR)	VALOR DO USO R\$/HA (SEAB-PR)
MECANIZAVEL (1,1923 HA)	11.570,00	13.794,90
MECANIZADA (1,0 HA)	9.256,00	9.256,00
	TOTAL	23.509,00

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor do imóvel foi determinado pelos parâmetros da Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Paraná (SEAB-PR). Porém o imóvel esta muito bem localizado e existem varias indústrias ao lado desta área, certamente esta área seria mais bem avaliada se fosse tratada como um imóvel urbano ou como área para a industrialização da região.



GIOVANNI SCHIAVON
CREA-PR 64.894/D



ANEXO 3



LISTA DE DEFINIÇÕES

ADMINISTRADORA SCHMIDT S.A. E OUTROS – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Recuperação judicial sob os autos de n°. 0006015-27.2016.8.16.0026

***2ª Vara Cível e da Fazenda Pública do Foro Regional de Campo Largo – Comarca da
Região Metropolitana de Curitiba – Estado do Paraná (“juízo da recuperação
judicial”)***



LISTA DE DEFINIÇÕES

Administrador Judicial: Carlos Galarda, atualmente nomeado como administrador judicial pelo juízo da recuperação judicial, nos termos do Capítulo II, Seção III, da LRF, ou quem vier a substituí-lo.

Análise de Viabilidade Econômico-Financeira: Plano de Reestruturação e Análise de Viabilidade Econômico-Financeira elaborada por José Domingos Castelli, assessor financeiro do **Grupo Schmidt**, datado de 25 de agosto de 2016, que integra o Plano como Anexo 1. As projeções da Análise de Viabilidade Econômico-Financeiras se baseiam em diversas premissas de natureza econômica ou mercadológica que podem se alterar de forma imprevista, e modificar as conclusões da Análise de Viabilidade Econômico-Financeira.

Anexo: Cada um dos documentos anexados ao Plano, observando-se a numeração especificada.

Assembleia-Geral de Credores: Assembleia-geral de Credores do **Grupo Schmidt**, observando-se o disposto no Capítulo II, Seção II, da LRF.

Cláusula: Cada um dos itens identificados por números cardinais e romanos no Plano.

Comitê de Credores: Órgão específico de credores constituído por deliberação de qualquer das classes na Assembleia-Geral, nos termos do art. 26 da LRF.

Crédito: Cada um dos Créditos Sujeitos ao Plano e dos Créditos Não Sujeitos ao Plano.

Crédito Trabalhista: As verbas estritamente salariais e parcelas que o integram (exemplificativamente, FGTS, abonos, gratificações, férias etc.), até o limite máximo de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos, sendo que qualquer valor que exceder esse limite será tratado e pago como Crédito Quirografário.

Crédito Trabalhista Controvertido: Crédito Trabalhista que for objeto de reclamação trabalhista, de habilitação ou divergência de crédito, de impugnação de crédito, ou de qualquer outro litígio que esteja pendente de julgamento ou de trânsito em julgado ou que, por qualquer motivo, não seja líquido, certo e incontroverso.

Crédito Trabalhista Incontroverso: Crédito Trabalhista líquido, certo e incontroverso.

Crédito com Garantia Real: Cada um dos Créditos Sujeitos ao Plano pertencente a Credor classificado pela Lista de Credores ou por decisão proferida em impugnação ou habilitação de crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso II do art. 41 da LFRE.

Crédito Quirografário: Cada um dos Créditos Sujeitos ao Plano pertencente a Credor Sujeito ao Plano classificado na Lista de Credores ou por decisão proferida em Impugnação ou Habilitação de Crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso



III do art. 41 da LFRE, ou qualquer outro Crédito Sujeito ao Plano que não se enquadre como Crédito Trabalhista ou como Crédito com Garantia Real.

Crédito de ME e EPP: Cada um dos Créditos Sujeitos ao Plano pertencente a Credor Sujeito ao Plano classificado pela Lista de Credores ou por decisão proferida em impugnação ou habilitação de crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso IV do art. 41 da LFRE.

Crédito Tributário: Crédito tributário/fiscal não sujeito aos efeitos da recuperação judicial, nos termos do art. 6º, § 7º, da LRF.

Crédito Não Sujeito ao Plano: cada um dos créditos e obrigações do **Grupo Schmidt** que não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e que não são, em razão disso, afetados pelo Plano, por força do disposto no art. 49, *caput* e §§3º e 4º, e art. 194, ambos da LRF.

Crédito Sujeito ao Plano: Cada um dos créditos e obrigações do **Grupo Schmidt** existentes na Data do Pedido, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, estejam ou não constantes da Lista de Credores, tenham ou não participado da Assembleia-Geral de Credores, e que não estejam excetuados pelo art. 49, §§3º e 4º, e art. 194, ambos da LRF. Os Créditos Sujeitos ao Plano se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e, em razão disso, são passíveis de serem novados pelo Plano.

Credor: Qualquer titular de Crédito, seja Credor Sujeito ao Plano ou Credor Não Sujeito ao Plano.

Credor Trabalhista: Qualquer Credor detentor de Crédito Trabalhista.

Credor com Garantia Real: Qualquer Credor detentor de Crédito com Garantia Real.

Credor Quirografário: Qualquer Credor Sujeito ao Plano detentor de Crédito Quirografário.

Credor EPP ou ME: Qualquer Credor detentor de Crédito de ME e EPP.

Credor Não Sujeito ao Plano: Qualquer Credor detentor de Crédito Não Sujeito ao Plano.

Credor Sujeito ao Plano: Qualquer Credor detentor de Crédito Sujeito ao Plano.

Data do Pedido: Dia 24 de maio de 2015, data em que o **Grupo Schmidt** protocolou em juízo o pedido de recuperação judicial.

Dia Útil: Qualquer dia que não um sábado, domingo ou um dia em que os bancos comerciais estão obrigados ou autorizados por lei a permanecer fechados na cidade de Campo Largo, Estado do Paraná.

Garantia Real: Cada um dos direitos reais de garantia, inclusive penhores e hipotecas, que tenham sido constituídos para assegurar o pagamento dos Créditos com Garantia



Real. Para os efeitos deste Plano, serão consideradas Garantias Reais somente os direitos reais de garantia que, na Data do Pedido, estiverem devida e regularmente constituídos e formalizados, nos termos das respectivas leis que os disciplinam.

Grupo Schmidt: Denominação que congrega todas as empresas integrantes do grupo econômico, expressamente listada na petição inicial do pedido de recuperação judicial.

Homologação Judicial do Plano: A decisão judicial, proferida pelo Juízo da Recuperação ou pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná ou outro que seja competente, que concede a recuperação judicial ao **Grupo Schmidt**, nos termos do art. 58, *caput*, ou do art. 58, §1º, da LRF. Para todos os efeitos deste Plano, considera-se que a Homologação Judicial do Plano ocorre na data da publicação, no Diário da Justiça Eletrônico (DJE), da decisão judicial que homologar o Plano do **Grupo Schmidt**.

Juízo da Recuperação Judicial: Juízo da 2ª Vara Cível e da Fazenda Pública do Foro Regional de Campo Largo – Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Estado do Paraná, ou qualquer outro juízo que seja declarado competente para o processamento e o julgamento da Recuperação Judicial.

Laudo de Avaliação dos Bens e Ativos: São os laudos presentes no Anexo 2 ao presente Plano.

LRF: Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, que regula os processos de falência e de recuperação judicial e extrajudicial no Brasil, e suas alterações subsequentes.

Lista de Credores: Qualquer lista contendo a relação de Credores Sujeitos ao Plano, elaborada pela Recuperanda ou pelo Administrador Judicial, nos termos dos arts. 7º, II, 18, e 51, III, da LRF. Para os efeitos do Plano, será considerada Lista de Credores aquela que, na data da análise, tiver sido apresentada por último nos autos da Recuperação Judicial.

Marca Schmidt: Ativo específico do **Grupo Schmidt**, observando-se as disposições legais aplicáveis.

Novos Recursos: Valores extraconcursais a serem obtidos pelo **Grupo Schmidt** após a Homologação Judicial do Plano.

Plano: Plano de recuperação judicial, previsto no artigo 53 da LRF.

Procedimento Competitivo: Qualquer dos procedimentos judiciais previstos ou autorizados pela LRF para a alienação de bens de massas falidas ou empresas em recuperação judicial, ou que tiver sido expressamente autorizado pelo Juízo da Recuperação.

Quitação: Quitação plena, irrevogável e irretroatável, de todos os Créditos Sujeitos ao Plano, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações, que ocorre no momento da subscrição de Ações, ou pagamento em dinheiro do respectivo Crédito, ou equivalente, nos termos do Plano.



Recuperação Judicial: O processo de recuperação judicial do **Grupo Schmidt**, autuado sob o nº 0006015-27.2016.8.16.0026, e em curso perante o Juízo da Recuperação.

