

## **Laudo Completo de Avaliação Imobiliária**

**PREPARADO PARA:** Superbac

**FINALIDADE:** Garantia bancária junto ao Banco Itaú

**PROPRIEDADE:** Superbac, localizado na Estrada Vitória de São Pedro, 685 (PR-444), Gleba Ribeirão Vitória - Mandaguari/PR

**DATA:** 13 de julho de 2018

São Paulo, 13 de julho de 2018.

Superbac  
At.: Sra. Anna Carolina Amoroso  
Rua Santa Mônica, 1.025 - Parque Industrial São Jose I  
06715-865 – Cotia – SP

**Ref.: Relatório de Avaliação do imóvel industrial situado na Estrada Vitória de São Pedro, 685 (PR-444), Gleba Ribeirão Vitória, Mandaguari - PR.**

Prezada Senhora,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para identificar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente laudo de avaliação imobiliária contém 49 páginas. A publicação ou divulgação deste laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora Cushman & Wakefield e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 11 de julho de 2018:

## CONCLUSÃO DE VALORES

SITUAÇÃO AVERBADO	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 9.097.000,00 (Nove Milhões e Noventa e Sete Mil Reais)	R\$ 2.776,86/m <sup>2</sup>
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 6.060.000,00 (Seis Milhões e Sessenta Mil Reais)	R\$ 1.849,82/m <sup>2</sup>
SITUAÇÃO NÃO AVERBADO	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 23.347.000,00 (Vinte e Três Milhões Trezentos e Quarenta e Sete Mil Reais)	R\$ 1.767,16/m <sup>2</sup>
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 15.553.000,00 (Quinze Milhões Quinhentos e Cinquenta e Três Mil Reais)	R\$ 1.177,22/m <sup>2</sup>
SITUAÇÃO TOTAL EXISTENTE	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Venda	R\$ 28.014.000,00 (Vinte e Oito Milhões e Quatorze Mil Reais)	R\$ 1.699,10/m <sup>2</sup>
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 18.662.000,00 (Dezoito Milhões Seiscentos e Sessenta e Dois Mil Reais)	R\$ 1.131,89/m <sup>2</sup>

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valor estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

*Giuliana B. De Martin*

Giuliana Martin  
Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

*Danielly Melo*

Danielly Melo  
Consultora Sênior - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

*William da Silva Gil*

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil

*Rogério Cerreti*

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer  
Diretor, Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, América do Sul

## Resumo das Principais Características e Conclusões

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão, Ocupado pelo proprietário
Endereço:	Estrada Vitória de São Pedro, 685 (PR-444) - Gleba Ribeirão Vitória, Mandaguari/PR
Data da avaliação:	11 de julho de 2018
Data da inspeção:	22 de junho de 2018
Objetivo:	Determinar o Valor de Mercado para Venda e Valor de Liquidação Forçada
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de garantia bancária junto ao Banco Itaú
Metodologias:	Método Evolutivo
Nº de controle CW/Contrato:	AP-18-66032-900393

**DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE**

Terreno:	Testada:	210,00 m (conforme IPTU)
	Topografia da área útil:	Ruim - declive de 10% até 20%
	Formato:	Irregular
	Área Total:	72.600,00 m <sup>2</sup> (conforme Matrícula)
	Área de Reserva Legal:	14.520,00 m <sup>2</sup> (conforme Matrícula)
	Descrição:	O avaliando é um imóvel industrial localizado em Mandaguari/PR, de propriedade da Minorgan (Grupo Superbac).

**Blocos, Edificações e Benfeitorias**

Averbado:	Área Construída Total:	3.276,00 m <sup>2</sup> (conforme IPTU)
	Estado de Conservação:	Regular - C
	Idade Aparente:	3 anos
	Vida Remanescente:	57 anos
Não averbado:	Área Construída Total:	13.211,59 m <sup>2</sup> (conforme Planta)
	Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular - B e C
	Idade Aparente:	Entre 1 e 3 anos
	Vida Remanescente:	Entre 57 e 69 anos

**OBS.:** Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Acessibilidade:	Através das Rodovias BR-376 e PR-444
Vizinhança:	Rural e Industrial
Infraestrutura logística:	Rodoviária
Transporte:	Rodoviário (público e privado)
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

**DOCUMENTAÇÃO**

Registros:	Serventia Registral Imobiliária Comarca de Mandaguari sob a matrícula nº 16.540
Taxas e Dispendios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 01-07-016-16a2-001
Outros:	Planta do imóvel e Acordo com Promotoria de Mandaguari (03/06/2018)

**ZONEAMENTO**

Zona:	ZP II - Zona Produtiva II
Uso:	Uso social e comunitário; uso comercial e de serviços; e uso industrial.
Taxa de Ocupação:	0,85
Coefficiente de aproveitamento:	Básico: 1,0 vezes a área de terreno Máximo: 1,5 vezes a área de terreno

## MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no bairro Gleba Ribeirão Vitória, em Mandaguari/PR. Seu perfil ocupacional é composto principalmente por propriedades rurais, seguido por alguns imóveis industriais. Possui baixa densidade de ocupação, havendo pouca verticalização e vários terrenos não desenvolvidos. Detectamos uma tendência de desenvolvimento com predomínio de empreendimentos voltados à indústria.

A pesquisa indicou pouca oferta de terrenos à venda. Em termos de demanda, o mercado apresenta baixa atividade de transações de venda de terrenos.

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 14,17 até R\$ 70,25/m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 9.892,00 m<sup>2</sup> e 60.000,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

## ANÁLISE SWOT

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Imóvel com ótimo acesso, direto da Rodovia PR-444, e próximo à área urbana da cidade de Mandaguari/PR.</li> </ul> |
| <b>PONTOS FRACOS E AMEAÇAS</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ O município não possui um mercado industrial local consolidado, tornando o imóvel pouco atraente.</li> </ul>      |

## CONCLUSÃO DE VALORES

### SITUAÇÃO AVERBADO

Valor de Mercado para Venda - Averbado:	R\$ 9.097.000,00 (Nove Milhões e Noventa e Sete Mil Reais).	R\$ 2.776,86/m <sup>2</sup>
---	---	-----------------------------

Valor de Liquidação Forçada - Averbado:	R\$ 6.060.000,00 (Seis Milhões e Sessenta Mil Reais).	R\$ 1.849,82/m <sup>2</sup>
---	---	-----------------------------

### SITUAÇÃO NÃO AVERBADO

Valor de Mercado para Venda - Não Averbado:	R\$ 23.347.000,00 (Vinte e Três Milhões Trezentos e Quarenta e Sete Mil Reais).	R\$ 1.767,16/m <sup>2</sup>
---	---	-----------------------------

Valor de Liquidação Forçada - Não Averbado:	R\$ 15.553.000,00 (Quinze Milhões Quinhentos e Cinquenta e Três Mil Reais).	R\$ 1.177,22/m <sup>2</sup>
---	---	-----------------------------

### SITUAÇÃO TOTAL EXISTENTE

Valor de Mercado para Venda - Total Existente:	R\$ 28.014.000,00 (Vinte e Oito Milhões e Quatorze Mil Reais).	R\$ 1.699,10/m <sup>2</sup>
--	--	-----------------------------

Valor para Liquidação Forçada - Total Existente:	R\$ 18.662.000,00 (Dezoito Milhões Seiscentos e Sessenta e Dois Mil Reais).	R\$ 1.131,89/m <sup>2</sup>
--	---	-----------------------------

## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ACESSO AO IMÓVEL: RODOVIA PR-444



Fonte: Cushman & Wakefield

ACESSO AO IMÓVEL: RODOVIA PR-444



Fonte: Cushman & Wakefield

FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

BALANÇA E ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

BALANÇA E ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield

BALANÇA E ADMINISTRATIVO



Fonte: Cushman & Wakefield



Fonte: Cushman & Wakefield



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO CAMA DE FRANGO 01



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO CAMA DE FRANGO 01



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO FÁBRICA UNIDADE II



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO FÁBRICA UNIDADE II



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO FÁBRICA UNIDADE II



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO FÁBRICA UNIDADE II



Fonte: Cushman & Wakefield

MANUTENÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

MANUTENÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

**GALPÃO CAMA DE FRANGO II**



Fonte: Cushman & Wakefield

**GALPÃO CAMA DE FRANGO II**



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO CAMA DE FRANGO II



Fonte: Cushman & Wakefield

GALPÃO CAMA DE FRANGO II



Fonte: Cushman & Wakefield

## Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES .....	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO .....	VI
<b>ÍNDICE</b> .....	<b>XVII</b>
<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>1</b>
OBJETO .....	1
OBJETIVO .....	1
FINALIDADE .....	1
DESTINATÁRIO .....	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO .....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO .....	1
DOCUMENTAÇÃO .....	2
COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	3
INFORMAÇÕES SOBRE A COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL .....	3
<b>ANÁLISE DA LOCALIZAÇÃO</b> .....	<b>4</b>
ASPECTOS GERAIS .....	5
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA .....	5
RISCOS E ADVERSIDADES .....	5
ACESSO .....	5
INFRAESTRUTURA LOGÍSTICA .....	6
CONCLUSÃO .....	6
<b>ANÁLISE MERCADOLÓGICA</b> .....	<b>7</b>
CENÁRIO ECONÔMICO .....	7
MERCADO DE MANDAGUARI – REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ/PR .....	9
O MERCADO NO ENTORNO DO IMÓVEL .....	9
OFERTA E DEMANDA .....	9
PREÇOS PRATICADOS .....	9
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE .....	9
<b>ANÁLISE DA PROPRIEDADE</b> .....	<b>10</b>
DESCRIÇÃO DO TERRENO .....	10
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS .....	12
QUADRO DE ÁREAS .....	14

ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO.....	14
ZONEAMENTO.....	15
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	16
<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>17</b>
PROCESSO DE AVALIAÇÃO .....	17
METODOLOGIA .....	17
MÉTODO EVOLUTIVO.....	21
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE TERRENO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	21
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÃO .....	33
<b>RESUMO DE VALORES.....</b>	<b>40</b>
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....	41
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR .....	42
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	43
<b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>	<b>46</b>
<b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>49</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>A</b>
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS.....	N
ANEXO C: LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO.....	O

## Introdução

### Objeto

O objeto desta avaliação é o imóvel industrial localizado na Estrada Vitória de São Pedro, 685 (PR-444), Gleba Ribeirão Vitória, Mandaguari/PR.

### Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado para Venda** e o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel supracitado.

### Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de garantia bancária junto ao Banco Itaú.

**OBS.:** O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

### Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Superbac.

**OBS.:** Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa Contratante.

### Divulgação do Laudo

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

### Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 11 de julho de 2018;
- Data da vistoria da propriedade: 22 de junho de 2018.

## Documentação

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

### MATRÍCULA

Número do Registro:	16.540
Cartório:	Serventia Registral Imobiliária Comarca de Mandaguari
Data da Matrícula:	27/05/2013
Endereço do imóvel:	Rodovia PR-444
Proprietário:	Minorgan Industria e Comércio de Fertilizantes S.A.
Área Construída (m <sup>2</sup> ):	não informado
Área de Terreno (m <sup>2</sup> ):	72.600,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

### IPTU

Número de Contribuinte:	01-07-016-16A2-001
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Mandaguari/PR
Ano Base do Documento em Referencia:	2018
Proprietário:	Minorgan Industria e Comércio de Fertilizantes S.A.
Endereço do Imóvel:	Estrada São Pedro 685
Área Construída (m <sup>2</sup> ):	3.276,00
Área de Terreno (m <sup>2</sup> ):	72.600,00
Valor Venal do Imóvel (R\$):	2.239.471,48
Valor do Imposto a Pagar (R\$):	13.716,51

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

### OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS Planta do imóvel; Acordo com a Promotoria de Mandaguari

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

## Comentários sobre a documentação recebida

A matrícula recebida aparenta estar incompleta, como pode ser observada no “Anexo A: Documentação Recebida”, o texto no início das páginas não corresponde à continuação dos textos das páginas anteriores a elas. Sendo assim, pode-se observar que não é informada a área construída averbada do imóvel, somente a área total de terreno e a área de reserva legal.

A área construída averbada foi extraída do IPTU e a total existente foi extraída da planta recebida, que está de acordo com o observado em vistoria. A área construída não averbada considerada nos cálculos é a diferença entre a área averbada informada no IPTU e a área construída total existente informada na planta.

Não identificamos na documentação recebida e nem recebemos do cliente nenhuma informação a respeito de existência de Área de Preservação Permanente (APP) no imóvel.

## Informações sobre a comercialização do imóvel

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

Cabe comentar que através de notícias na internet, identificamos que houve uma denúncia de descarte irregular de produtos químicos em córregos por parte da Minorgan/Superbac, o que qualificaria crime ambiental caso fosse comprovado o descarte. As notícias apontam que isso acarretou na interdição temporária do imóvel por ordem judicial em março/18. Em nota, a empresa informa que todas as ações indicadas pela polícia ambiental já foram endereçadas e obras necessárias para resolução do problema estão em andamento.

O cliente nos fez alguns esclarecimentos sobre o ocorrido, apontando que em agosto/2016 a Promotoria instaurou um Inquérito Civil contra a Minorgan, devido ao mau cheiro que se espalhou na cidade, possivelmente pela abertura de um galpão de cama de frango. Na época, a Minorgan foi notificada e providenciou o encerramento do referido galpão, mas o inquérito civil não foi encerrado naquela oportunidade.

Em dezembro/2017, a Polícia Ambiental esteve na Minorgan para apurar fatos de uma denúncia realizada pela vizinha, alegando que em períodos de fortes chuvas o nível de capacidade da lagoa situada no imóvel avaliando não era suficiente e, por isso, o volume excedente de água escorria para o seu terreno, destruindo plantações e principalmente carregando dejetos de cama de frango para o seu terreno. Por isso, foram lavrados boletins de ocorrência, indicando possíveis crimes ambientais praticados pela Minorgan.

A Promotoria, baseada no inquérito inicialmente instaurado em agosto/2016, que possui objeto diverso do lavrado nos boletins de ocorrência, ingressou com uma ação cautelar antecedente, requerendo a imediata interdição da Minorgan. A empresa apresentou sua defesa, juntamente com um plano de ação, ao Promotor e a Juíza responsáveis pelo processo, indicando que não havia um crime ambiental sendo praticado por parte da Minorgan, conforme defesa apresentada pelo cliente.

Foi então firmado acordo no processo para cumprimento do plano de ação, que segundo a Minorgan já foi concluído, com a devida vistoria dos órgãos ambientais competentes, que não atestaram crimes ambientais no imóvel, conforme informado pelo cliente. Contudo, este momento, o cliente aguarda parecer do juiz sobre o efetivo cumprimento do plano, e sendo assim, não dispõe até então de documentos de quaisquer órgãos que comprovem a ausência de contaminação. Foi fornecido o acordo firmado com a promotoria, estando o mesmo no “Anexo A: Documentação Recebida” do presente laudo.

## Análise da localização

A propriedade em estudo denomina-se Superbac e está situada na Estrada Vitória de São Pedro, 685 (PR-444), Gleba Ribeirão Vitória, Mandaguari/PR.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 5,5 km do centro de Mandaguari/PR;
- 3,5 km da Prefeitura de Mandaguari/PR;
- 35 km de Maringá/PR;
- 66 km de Londrina/PR; e
- 400 km de Curitiba/PR.

### MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

## Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no bairro Gleba Ribeirão Vitória, distrito localizado na parte sudoeste da área urbana da cidade de Mandaguari.

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- **População:** A população de Mandaguari de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 32.658 habitantes, com previsão de crescimento para 2017 de 34.559 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Pontos fortes da região incluem a proximidade e localização estratégica entre Maringá e Londrina, além de fácil acesso à outras regiões pela rodovia;
- **Fraquezas:** Fraquezas da região incluem infraestrutura deficiente e um mercado imobiliário industrial longe de ser consolidado.

## Ocupação circunvizinha

O entorno do avaliando é composto principalmente por propriedades rurais, seguido pela presença de imóveis industriais.

## Riscos e adversidades

Empresas de fertilizantes químicos apresentam risco de contaminação no solo devido aos agentes poluidores nitrato e fosfato, contudo, conforme informado pelo cliente, a área estudada manuseia e produz somente adubo orgânico, livre desses agentes. Ressaltamos que a Cushman & Wakefield não realiza nenhum tipo de verificação relacionado às atividades do cliente.

## Acesso

### Nível regional

O município de Mandaguari faz parte da Região Metropolitana de Maringá, no estado do Paraná. Os principais acessos viários a essa região são as rodovias Rodonorte (BR-376) e PR-317.

### Nível municipal

O bairro Gleba Ribeirão Vitória está localizado na porção sudoeste da área urbana do município. Os principais acessos viários a essa região são a Rodovia Hermínio Antônio Penacchi e a Estrada Vitória de São Pedro.

### Nível local

A Estrada Vitória de São Pedro (PR-444) é asfaltada e possui duas faixas de rolamento em cada sentido. Seu estado de conservação é muito bom. Possui baixa inclinação média, o que beneficia o acesso por caminhões e carretas.

## Infraestrutura logística

A região conta com o Aeroporto Regional de Maringá - Silvio Name Júnior, distante aproximadamente 45 km do avaliando, e com o Aeroporto Governador José Richa, em Londrina, distante cerca de 72 km do avaliando, que operam voos regulares domésticos, além de transporte de cargas nacionais e internacionais.

## Conclusão

O município de Mandaguari é uma das principais cidades da Região Metropolitana de Maringá (RMM), sendo uma das mais populosas, depois do conglomerado Maringá-Sarandi-Paiçandu.

Mandaguari possui um parque industrial, que abriga importantes indústrias da região, como Romagnole, Aurora, Prorelax e Minorgan (Superbac), e além disso, é estrategicamente localizada no eixo entre Maringá e Londrina.

## Análise Mercadológica

### Cenário Econômico

A economia brasileira passou a apresentar sinais de recuperação em 2017. O Produto Interno Bruto (PIB) encerrou o ano em 1%, e deve continuar crescendo em 2018. Essa recuperação se deve, em parte, ao setor de agronegócio, que avançou cerca de 13% devido a safra recorde apresentada. Ademais, o consumo das famílias também foi responsável pelo pequeno empurrão, dada uma série de incentivos fornecidos pelo governo, como a liberação do FGTS. Apesar dos indícios positivos, é importante ressaltar que o PIB ainda está aquém do nível de 2014, como mostra a Figura 1. Com o retorno do consumo das famílias e com a iniciativa privada retomando novos investimentos, projeta-se um crescimento do PIB em 2018 de 2,8%, maior valor desde 2014, conforme mostra a Tabela 1.

Assim, com o retorno do consumo, é natural que a expectativa da inflação seja maior em 2018. Mas, ainda, bem controlada, não ultrapassando a meta de 4,5% do Banco Central. Com isso, a taxa de juros deverá se manter equilibrada, encerrando 2018 em 6,25%. Vale ressaltar, no entanto, que na última decisão do Comitê de Política Monetária (Copom), em maio, a taxa de juros foi mantida em 6,5%, interrompendo o ciclo de afrouxamento monetário iniciado em 2016, como mostrado na Tabela 1.

Um dos motivos que explicam a manutenção da Selic em 6,5% é o alto risco do cenário externo, por conta da escalada recente da taxa de câmbio. O dólar americano alcançou R\$ 3,74 em maio de 2018, maior valor em 2 anos. A desvalorização do real frente ao dólar pode ser explicada pelo cenário de incerteza eleitoral do Brasil e pelo receio de que o Federal Reserve (FED) aumente os juros americanos mais do que o esperado para 2018. Isso poderia ocorrer por conta do aumento da empregabilidade e consumo no país nos Estados Unidos. Isso faz com que juros maiores atraiam mais dólares ao país norte-americano, resultando em uma desvalorização da moeda brasileira e na elevação da sua cotação.

Em relação ao desemprego, o Brasil encerrou o primeiro trimestre de 2018 com uma taxa de 13,1%, a mais alta desde maio de 2017. Isso ocorre, sobretudo, à diminuição do número de trabalhadores formais e à incerteza política, que gera um cenário de instabilidade econômica. Vale ressaltar, no entanto, que é esperado que a taxa de desemprego caia até o final de 2018, e alcance 11,96%, como mostrado abaixo.

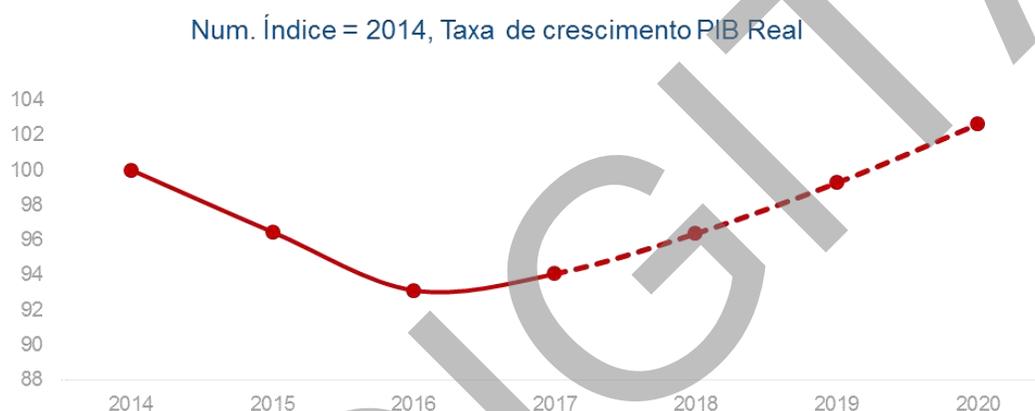
Com o aumento de pessoas assalariadas é natural que o consumo volte mais forte em 2018. O retorno já reflete no mercado varejista, visto que a Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) de Março/2018 apontou um crescimento de 6,50% no volume de vendas em relação a março de 2017. Tal desempenho foi favorecido também pela liberação do PIS/PASEP, além de inflação e juros baixos.

Indo contra o fluxo do comércio, a atividade industrial sofreu a maior queda desde fevereiro de 2016 (2,5%), recuando 2,4% no primeiro mês de 2018 em comparação com o mês imediatamente anterior, interrompendo assim uma sequência de quatro meses seguidos com resultados positivos. Isso ocorreu principalmente pela queda de 7,6% no setor de veículos automotores, reboques e carrocerias, além de quedas expressivas nos setores de outros equipamentos de transporte (12,1%), produtos diversos (11,2%) e produtos de borracha e plástico (5,4%).

O índice EMBI+ Brasil, conhecido como Risco-Brasil, até meados de maio, permaneceu constante. Em 2017, a média foi de 240 pontos-base. No entanto, é previsto para 2018 um aumento para 247 pontos-base, como mostrado na Tabela 1. Isso pode ser explicado pelo atual ambiente político, o qual contribui para um cenário

de incertezas. Alguns fatos devem ser tratados com esmero, como: (I) a reforma da Previdência, que deverá voltar a ser discutida somente em 2019, devido à intervenção federal decretada no estado do Rio de Janeiro; (II) as eleições, cujas pautas dos candidatos ainda soam obscuras quanto suas respectivas posições econômicas, dificultando a confiança por parte dos economistas.

Sendo assim, embora o ambiente econômico e político do país seja incerto, a previsão para 2018 é de uma retomada mais expressiva em relação ao ano passado. Apesar de algumas projeções de indicadores serem pessimistas, a desvalorização do câmbio e o baixo patamar da Selic contribuem para uma expansão de novos negócios e investimentos no país.

**Figura 1**


Fonte: IBGE, Cushman &amp; Wakefield

**Tabela 1 - Projeções**

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PIB Real, %	0,50	-3,55	-3,46	0,99	2,82	3,03	3,39	3,44
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,74	11,96	11,46	10,90	10,17
Empregos em Escritórios,								
Brasil	81.802	-180.928	-227.147	7.365	119.923	162.119	173.205	145.975
São Paulo	27.307	-35.588	-46.851	3.050	33.055	39.480	42.149	35.363
Rio de Janeiro	1.518	-34.311	-48.340	-12.304	2.547	10.005	14.219	11.930
Faturamento Varejo, %	8,46	3,18	4,50	2,30	5,15	6,11	6,28	7,76
Volume, %	2,23	-4,35	-6,25	2,09	2,97	3,20	4,27	4,66
Preço Médio, %	6,23	7,53	10,75	0,20	2,18	2,92	2,00	3,10
Produção Industrial, %	-3,02	-8,25	-6,41	2,44	4,02	4,15	2,16	2,15
IPCA, %	6,41	10,67	6,29	2,95	3,77	4,14	4,00	4,00
IGP-M, %	3,69	10,54	7,17	-0,52	4,45	4,97	4,48	5,48
IPA-M, %	2,13	11,19	7,63	-2,54	4,64	5,33	4,21	5,59
IPC-M, %	6,77	10,23	6,26	3,13	3,99	4,08	4,62	4,84
INCC-M, %	6,74	7,22	6,34	4,03	4,76	4,89	6,07	6,48
Selic (final de período), %	11,75	14,25	13,75	7,00	6,25	7,75	8,50	8,50
R\$/US\$ (final de período)	2,66	3,90	3,26	3,31		3,64	3,79	3,94
EMBI+ Brasil (final de período)	259	523	328	240	247	207	197	189

Fonte: Cushman and Wakefield (Maio/18)

## Mercado de Mandaguari – Região Metropolitana de Maringá/PR

A cidade de Mandaguari, juntamente com outros 26 municípios, é integrante da Região Metropolitana de Maringá (RMM), no estado do Paraná.

A Região Metropolitana de Maringá se destaca hoje pelo setor de comércio e prestação de serviços. A agricultura continua a ser fundamental, apesar de sua importância ter diminuído nos últimos anos. A atividade agrícola diversificou-se, e além do café, hoje se plantam milho, trigo, algodão, rami, feijão, amendoim, arroz, cana-de-açúcar, e principalmente, soja.

Dentro dos vários segmentos no setor industrial na região, temos os de metalmeccânica, agroindústria, vestuário, prestação de serviços e turismo. O setor industrial não é tão expressivo como a agricultura, mas vem crescendo. O município de Maringá tem um parque crescente que lida com tecelagem e agroindústria, mas principalmente confecções. Grandes indústrias, como Cocamar, Coca-Cola, Noma, Romagnole, entre outras, fomentam a geração de empregos na Região Metropolitana. As indústrias metalmeccânicas atendem todo o território nacional e exportam também para países da América Latina, uma gama muito grande de produtos. As indústrias que se destacam na cidade de Mandaguari são Romagnole, Aurora, Prorelax e Minorgan (Superbac).

### O mercado no entorno do imóvel

O entorno imediato do imóvel é predominantemente rural, seguido pela presença de alguns imóveis industriais e logísticos. Isso se deve ao fato de ser uma localização de divisa entre a área urbana e a área rural da cidade de Mandaguari, caracterizando o entorno de uso misto.

### Oferta e demanda

O mercado imobiliário industrial de Mandaguari é deficiente, apesar de possuir uma região industrial, não existe demanda nem oferta suficiente para caracterizar um mercado consolidado, com preços pedidos coerentes, histórico de transações, vacância estabilizada ou perspectiva de crescimento.

### Preços praticados

De acordo com as pesquisas realizadas na região, os terrenos disponíveis para venda apresentam valores ofertados entre R\$ 14,17 e R\$ 70,25/m<sup>2</sup>, com áreas variando entre 9.892,00 m<sup>2</sup> e 60.000,00 m<sup>2</sup>. As diferenças de valores se dão principalmente por características de cada imóvel, tais como acesso, área, localização, topografia, zoneamento, entre outras.

### Considerações sobre a propriedade

A propriedade em estudo é importante para o crescimento e desenvolvimento do município, sendo uma das principais indústrias instaladas na cidade. O fato de as construções terem passado por uma reforma e ampliação recente também é um fator que agrega valor.

Contudo, o fato de ser um imóvel construído adequado ao uso específico da Superbac dificulta a adaptação para outros possíveis ocupantes, e juntamente com o fato de não estar situado num mercado industrial consolidado, a atratividade do imóvel diminui consideravelmente.

## Análise da Propriedade

### Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

#### Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 72.600,00 m<sup>2</sup>;
- Área de reserva legal: 14.520,00 m<sup>2</sup>;
- Acesso: Através das Rodovias BR-376 e PR-444.  
O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é ruim - declive de 10% até 20%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Rede de esgoto
  - Coleta de resíduos
  - Sistema viário
  - Correios
  - Telefone
  - Energia elétrica
  - Internet
  - Escoamento de água pluviais
  - Transporte coletivo
  - Gás
  - TV a cabo
  - Iluminação pública
- Restrições de uso do solo: Além da área de reserva legal informada na matrícula, não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** A área do terreno foi obtida através da matrícula do imóvel fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida *in loco* por nossos técnicos.

## Descrição das construções e benfeitorias

### Averbado – Resumo das Benfeitorias Existentes



Itens	Características
Composição	Térreo: 2 - Galpão Cama de Frango 01 (área averbada)
Estrutura	Concreto armado
Fachada	Pintura látex
Iluminação	Fluorescente e zenital
Segurança Contra Incêndio	Extintores
Segurança Patrimonial	Privada
Capacidade do piso (T/m <sup>2</sup> )	Não informado
Pé direito (m)	5,00
<b>Principais acabamentos internos</b>	
Pisos	Cimento queimado
Paredes	Pintura látex

## Não averbado – Resumo das Benfeitorias Existentes



Itens	Características	
Composição	Térreo:	1 - Balança e Administrativo 3 - Galpão Cama de Frango 01 (área não averbada) 4 - Galpão Fabrica Unidade II 5 - Manutenção 6 - Galpão Cama de Frango 02
	Pavimentos superiores:	1 - Balança e Administrativo
Estrutura	Concreto armado	
Fachada	Pintura látex	
Esquadrias	Alumínio (administrativo)	
Cobertura	Telhas metálicas	
Circulação Vertical	Escada de concreto (administrativo)	
Ar condicionado	Individual (split) em alguns ambientes (administrativo)	
Iluminação	Fluorescente e zenital	
Segurança Contra Incêndio	Extintores	
Segurança Patrimonial	Privada	
Capacidade do piso (T/m <sup>2</sup> )	Não informado	
Pé direito (m)	5,00	
<b>Principais acabamentos internos</b>		
Pisos	Cimento queimado (galpões) e laminado de madeira (administrativo)	
Paredes	Pintura látex	
Forros	Gesso (administrativo)	

## Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas as áreas construídas fornecidas pelo cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	FONTE
Área do Terreno	72.600,00	Matrícula
ÁREA CONSTRUÍDA		
1 - Balança e Administrativo	364,99	Planta
2 - Galpão Cama de Frango 01 (área averbada)	3.276,00	IPTU/Planta
3 - Galpão Cama de Frango 01 (área não averbada)	224,00	Planta
4 - Galpão Fabrica Unidade II	9.382,60	Planta
5 - Manutenção	240,00	Planta
6 - Galpão Cama de Frango 02	3.000,00	Planta
<b>ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL EXISTENTE</b>	<b>16.487,59</b>	

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

**OBS.:** As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

## Área equivalente de terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 1,00 (100%) sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 0,15 (15%) sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas non aedificandi, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

ÁREA DE TERRENO EQUIVALENTE - IMÓVEL AVALIADO			
TIPO DE ÁREA	ÁREA TOTAL (M <sup>2</sup> )	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M <sup>2</sup> )
Área Útil	58.080,00	1,00	58.080,00
Demais Áreas com Restrição (Reserva Legal)	14.520,00	0,15	2.178,00
<b>TOTAL</b>	<b>72.600,00</b>		<b>60.258,00</b>

O mesmo conceito será aplicado aos elementos comparativos e os cálculos de valor serão baseados apenas nas áreas equivalentes de cada terreno.

## Zoneamento

As diretrizes que regem o uso e ocupação do solo no Município de Mandaguari/PR são determinadas pela Lei Complementar nº 1.408 de 2008, que dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo urbano, e dá outras providências.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de **ZP II - Zona Produtiva II**.

### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura de Mandaguari/PR

## Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

São as restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

## Restrições quanto à ZP II - Zona Produtiva II

### Usos:

Uso social e comunitário; uso comercial e de serviços; e uso industrial.

### Ocupação

- Taxa de Ocupação: 0,85; e
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1,50, o que significa que a área computável<sup>1</sup> não pode exceder 1,50 vezes a área do terreno.

**OBS.:** Informações obtidas através de consulta informal junto à Prefeitura de Mandaguari/PR.

## Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

<sup>1</sup> Área Computável: medida de área utilizada pelas municipalidades para o cálculo do aproveitamento máximo permitido para um terreno. Varia conforme o local. Como regra geral, inclui as áreas cobertas a partir do pavimento térreo e exclui, em geral, subsolos e áreas operacionais nos pavimentos superiores, tais como casa de máquinas de elevadores e barrilete. Afeta diretamente o aproveitamento econômico dos terrenos e podem ser alteradas por mecanismos tais como outorgas onerosas e vinculação de CEPACs.

## Avaliação

### Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

### Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

#### **Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos**

##### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

##### **Método Involutivo**

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

### **Método Evolutivo**

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

### **Método da Capitalização da Renda**

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

## **Métodos para identificar o custo de um bem**

### **Método Comparativo Direto de Custo**

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

### **Método da Quantificação de Custo**

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

## Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

## Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

## Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

## Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Para esta avaliação, optamos por utilizar o Método Evolutivo para a determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel em referência.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

## Método evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

## Determinação do valor de terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares; (ii) verificação das informações; (iii) grau de comparabilidade das ofertas e; (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

### Fator Fonte, Oferta ou Elasticidade de Negociação

Fator presumindo a negociação sobre o valor inicialmente ofertado.

A seguir apresentamos tabela de fatores aplicados devido à elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

### **Fator Localização**

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

O Fator Localização depende da percepção de valor, pelo mercado, acerca de uma determinada área. Em geral, busca-se obter amostras comparativas na mesma área do avaliando para evitar ajustes excessivos, que vão contra a fundamentação do cálculo.

No caso de imóveis industriais e de logística, a frente para a rodovia é vista com um benefício. Todavia, em geral considera-se que imóveis dentro do mesmo distrito tenham localizações comparáveis.

Outros fatores que podem afetar a percepção de valor de uma localidade:

- A posição em relação a um pedágio (que pode significar custos operacionais maiores para o ocupante);
- A posição em relação à mancha urbana mais próxima; e
- Os usos e a densidade de ocupação do entorno.

Não adotamos uma fórmula objetiva para a localização tendo em vista se tratar de uma variável que deve ser considerada caso a caso.

### **Fator Acesso**

Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.

Para fator acesso é considerado o quadro de notas abaixo, conforme nosso entendimento do mercado local.

NOTA (0 A 100)	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
95 - 100	<b>Muito Bom</b> - Acessos pavimentados sem dificuldade de circulação e mobilidade de pessoas e veículos
90 - 94	<b>Bom</b> - Acessos pavimentados com algum tipo de dificuldade em mobilidade de pessoas ou veículos.
85 - 89	<b>Regular</b> - Acesso pavimentado (geralmente de baixa qualidade) com dificuldade tanto em mobilidade e circulação e veículos quanto de pessoas.
80 - 84	<b>Ruim</b> - Acesso não pavimentado (ou pavimentado em parte) com dificuldades claras de locomoção e mobilidade.
≤ 0,79	<b>Muito Ruim</b> - Acesso não pavimentado com intensa dificuldade de locomoção e mobilidade urbana, influenciadas ou não por épocas chuvosas.

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark

Em seguida, é atribuída uma nota para o avaliando e para as amostragens e, posteriormente, aplica-se a fórmula a seguir:

$$Fator Acesso = \frac{Nota de Acesso do Imóvel Avaliando}{Nota de Acesso do Elemento Comparativo}$$

O resultado corresponde ao fator aplicável aos elementos comparativos, para que o mesmo seja homogeneizado em relação ao avaliando.

#### Fator Área

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário (valor por medida de área) do terreno ou edifício e vice-versa.

O cálculo se dá através da seguinte fórmula:

$$Fator Área = \frac{(Área do Elemento Comparativo)^{1/4 \text{ ou } 1/8}}{Área do Avaliando}$$

Utiliza-se os seguintes critérios:

- Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou  $1/4$ ); e
- Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou  $1/8$ ).

#### Fator Topografia:

Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

$$Fator Topografia = \frac{Nota da Topografia do Imóvel Avaliando}{Nota da Topografia do Elemento Comparativo}$$

As notas de topografia para o avaliando e para os comparativos são atribuídas de acordo com a tabela a seguir:

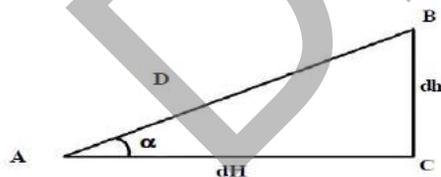
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1,00	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Aclive até 10%	1,05	Bom- Aclive até 10%
Aclive de 10 a 20%	1,11	Regular- Aclive de 10 a 20%
Aclive acima de 20%	1,18	Ruim- Aclive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1,00	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

Por sua vez, a declividade (D) é a relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.

Sendo:

$$D = \frac{dh}{dl} \times 100$$



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

### Fator Zoneamento

Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Em áreas urbanas adensadas o valor unitário do terreno varia de forma próxima com seu potencial construtivo. Porém, em zonas pouco adensadas, deve-se adotar um impacto reduzido dessa variável, por ser improvável a utilização total desse potencial.

A exemplo do Fator Localização, o Fator Zoneamento deve ser considerado caso por caso.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel de acordo com o método evolutivo.

**FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m <sup>2</sup> )	49,02
Área Equivalente( m <sup>2</sup> )	60.258,00
<b>Valor de Mercado para Venda (R\$)</b>	<b>2.953.558,72</b>
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m <sup>2</sup> )	40,68
Área Total( m <sup>2</sup> )	72.600,00

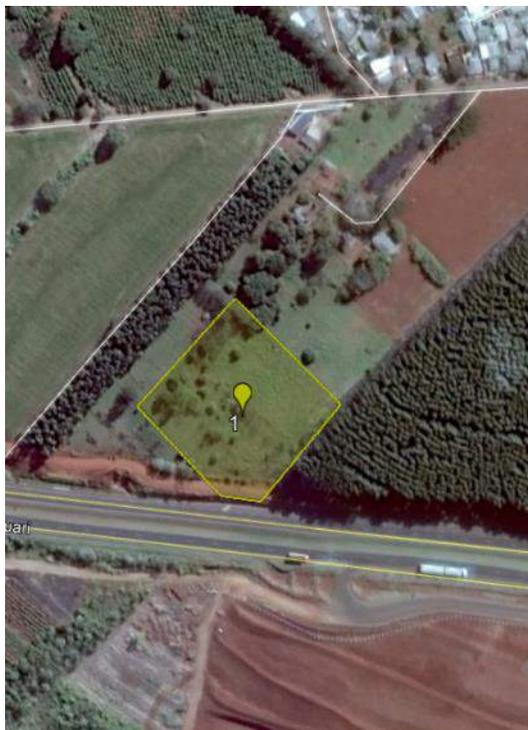
Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de compra/venda de terrenos na área de influência do imóvel avaliando.

## Análise das amostras

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.



#### Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rodovia Contorno de Mandaguari, Vila Vitória - Mandaguari/PR, distante aproximadamente 8 km do avaliando, possui 9.892,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno está localizado em perímetro de zoneamento ZP II - Zona Produtiva II e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 60,66/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 45,09/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Similar



#### Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rodovia Hermínio Antonio Pennacchi, Jardim Planalto - Mandaguari/PR, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 24.200,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno está localizado em perímetro de zoneamento ZP II - Zona Produtiva II e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,50.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 70,25/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 40,58/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Similar



#### Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rodovia BR-376, Marialva/PR, distante aproximadamente 9 km do avaliando, possui 48.400,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno está localizado em perímetro de zoneamento Rural e possui coeficiente de aproveitamento máximo não definido.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 41,32/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 70,11/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Pior



#### Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Rodovia Contorno Sul de Mandaguari, Mandaguari/PR, distante aproximadamente 11,5 km do avaliando, possui 23.200,00 m<sup>2</sup> de área total e APP de 5.579,83 m<sup>2</sup>

O terreno está localizado em perímetro de zoneamento ZEU - Zona de Expansão Urbana e possui coeficiente de aproveitamento máximo não definido.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 56,03/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 93,94/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Pior



#### Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rodovia Contorno Sul de Mandaguari, Mandaguari/PR, distante aproximadamente 11,5 km do avaliando, possui 60.000,00 m<sup>2</sup> de área total e APP de 30.000,00 m<sup>2</sup>.

O terreno está localizado em perímetro de zoneamento ZEU - Zona de Expansão Urbana e possui coeficiente de aproveitamento máximo não definido.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 14,17/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 40,70/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior



#### Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rodovia PR-444, Gleba Ribeirão Vitória - Mandaguari/PR, distante aproximadamente 500 m do avaliando, possui 20.000,00 m<sup>2</sup> de área total.

O terreno está localizado em perímetro de zoneamento Rural e possui coeficiente de aproveitamento máximo não definido.

O preço pedido de venda da propriedade é de R\$ 32,50/m<sup>2</sup>. O preço ajustado é R\$ 48,60/m<sup>2</sup>.

A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Melhor
- ZONEAMENTO: Pior

**CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO**

	LOGRADOURO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	TESTADA (M)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	
A	Superbac: Estrada Vitória de São Pedro, 685 (PR-444), Gleba Ribeirão Vitória - Mandaguari/PR	72.600,00	0,00	14.520,00	60.258,00	210,00	Zp li - Zona Produtiva li	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>COMPARATIVOS</b>																
1	Rodovia Contorno de Mandaguari, Vila Vitória - Mandaguari/PR	9.892,00	0,00	0,00	9.892,00	70,00	ZP II - Zona Produtiva II	Oferta	600.000,00	60,66	60,66	junho-18	Imobiliária Eduardo Carvalho	Eduardo	(44) 3233-3291	
2	Rodovia Herminio Antonio Pennachi, Jardim Planalto - Mandaguari/PR	24.200,00	0,00	0,00	24.200,00	85,00	ZP II - Zona Produtiva II	Oferta	1.700.000,00	70,25	70,25	junho-18	Corretor Autônomo	Reginaldo	(44) 99880-1227	
3	Rodovia BR-376, Marialva/PR	48.400,00	0,00	0,00	48.400,00	150,00	Rural	Oferta	2.000.000,00	41,32	41,32	junho-18	Corretor Autônomo	Reginaldo	(44) 99880-1227	
4	Rodovia Contorno Sul de Mandaguari, Mandaguari/PR	23.200,00	5.579,83	0,00	18.457,14	80,00	ZEU - Zona de Expansão Urbana	Oferta	1.300.000,00	56,03	70,43	junho-18	Bérgamo Empreendimentos	Roberval	(44) 3233-0778	
5	Rodovia Contorno Sul de Mandaguari, Mandaguari/PR	60.000,00	30.000,00	0,00	34.500,00	190,00	ZEU - Zona de Expansão Urbana	Oferta	850.000,00	14,17	24,64	junho-18	Bérgamo Empreendimentos	Roberval	(44) 3233-0778	
6	Rodovia PR-444, Gleba Ribeirão Vitória - Mandaguari/PR	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00	250,00	Rural	Oferta	650.000,00	32,50	32,50	junho-18	Corretor Autônomo	Reginaldo	(44) 99880-1227	

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA**

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			

**COMPARATIVOS**

1	0,85	1,06 Pior	0,80 Menor	1,13 Pior	0,89 Melhor	1,00 Similar	45,09	45,09	0,87
2	0,85	1,00 Similar	0,89 Menor	0,95 Melhor	0,84 Melhor	1,00 Similar	40,58	40,58	0,68
3	0,85	1,00 Similar	0,95 Menor	1,16 Pior	0,89 Melhor	2,00 Pior	70,11	70,11	2,00
4	0,85	1,00 Similar	0,86 Menor	1,20 Pior	0,84 Melhor	1,67 Pior	93,94		1,57
5	0,85	1,00 Similar	0,93 Menor	1,20 Pior	1,14 Pior	1,67 Pior	40,70	40,70	1,94
6	0,85	1,00 Similar	0,87 Menor	1,00 Similar	0,89 Melhor	2,00 Pior	48,60	48,60	1,76
							<b>56,50</b>	<b>49,02</b>	

**TRATAMENTO DE AMOSTRA**

 Unitário Médio das Amostras (R\$/ m<sup>2</sup>) 45,82

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	73,45	Limite Superior	57,42
Limite Inferior (-30%)	39,55	Limite Inferior	40,61
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	34%
		Desvio Padrão	12,26
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,25
<b>Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>56,50</b>	<b>Unitário Médio Saneado (R\$/ m<sup>2</sup>)</b>	<b>49,02</b>

## Determinação do valor de construção

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

O custo Unitário de Construção é calculado considerando a seguinte fórmula:

$$\text{Custo Unitário} = \text{Custo R8N} \times \text{Fator IBAPE}$$

O Fator R8N é a referência do custo unitário SINDUSCON para Padrão Residencial com 8 pavimentos e padrão Normal.

O IBAPE determina os seguintes fatores, em relação ao R8N, para a estimativa do custo unitário adequado a cada tipologia:

PADRÃO CONSTRUTIVO						
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE INDICES PC			
			Inferior	Médio	Superior	
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Barraco Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 Barraco Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 Casa	1.2.1 Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 Casa Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 Casa Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 Casa Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 Casa Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	
	1.3 Apartamento	1.3.1 Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,032	1,266	1,500	
		1.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,260	1,470	1,680	
		1.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,520	1,746	1,980	
		1.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,692	1,746	1,980	
		1.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	1,992	2,226	2,460	
		1.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,172	2,406	2,640	
		1.3.5 Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480	
	2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Escritório Econômico	0,600	0,780	0,960
			2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	0,972	1,206	1,440
2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador			1,200	1,410	1,620	
2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador			1,452	1,656	1,860	
2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador			1,632	1,836	2,040	
2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador			1,872	2,046	2,220	
2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador			2,052	2,286	2,520	
2.1.5 Escritório Fino			2,532	3,066	3,600	

		2.1.6 Escritório Luxo	3,610	3,850	4,000
		2.2.1 Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
	2.2 Galpão	2.2.2 Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 Galpão Superior	1,872	1,872	1,872
		3.1.1 Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.2 Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE 2017)

### Fator Depreciação

Para levar em consideração o estado de conservação dos imóveis comparativos em relação à propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Aplicável a:

- Construções e benfeitorias em geral, incluindo construções e infraestrutura.

É importante notar que se **trata de depreciação física, e não contábil.**

### Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

A depreciação aplicada às construções neste trabalho leva em consideração a seguinte fórmula:

$$Foc = R + Kd \times (1 - R)$$

Sendo:

#### LEGENDA

Fator Obsolescência	Foc
Coeficiente residual correspondente ao padrão (TABELA 1)	R
Coeficiente Ross/Heideck (TABELA 2)	Kd

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

### Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos percentuais, dividindo-se a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	f	Entre necessitando de reparos simples e necessitando de reparos importantes
b	Entre novo e regular	g	Necessitando de reparos importantes
c	Regular	h	Entre necessitando de reparos importantes e sem valor
d	Entre regular e necessitando de reparos simples	i	Sem valor
e	Necessitando de reparos simples		

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

IDADE EM % DA VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,984	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,982	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,979	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,973	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,971	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,968	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,962	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,960	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,957	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,951	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,948	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,945	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela acima apresenta somente os percentuais de idade aparente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos a planilha de vidas úteis e obsolescimento:

**TABELA 1 - VIDAS ÚTEIS E OBSOLETISMO**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL OU VIDA ÚTIL (ANOS)	COEF. RESIDUAL (R) EM %
<b>Comercial</b>	<b>Escritório</b>	Econômico	70	20%
		Simples	70	20%
		Médio	60	20%
		Superior	60	20%
		Fino	50	20%
		Luxo	50	20%
		<b>Galpões</b>		Econômico
Simples	60			20%
Médio	80			20%
Superior	80			20%
<b>Coberturas</b>		Simples	20	10%
		Médio	20	10%
		Superior	30	10%

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE).

### Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,90 a fim de considerar as características do imóvel e as condições mercadológicas do local (mercado pouco desenvolvido), atribuindo liquidez ao ativo.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o método evolutivo.

**SITUAÇÃO AVERBADO:**
**FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO**
**TERRENO**

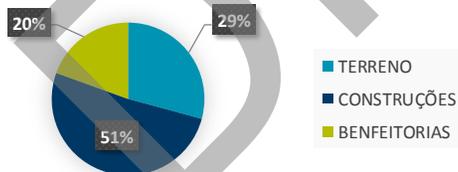
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Superbac: Estrada Vitória de São Pedro, 685 (PR-444), Gleba Ribeirão Vitória - Mandaguari/SP	72.600,00	40,68	2.953.558,72

**CONSTRUÇÕES**

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JUNHO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
2 - Galpão Cama de Frango 01 (área averbada)	3.276,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.466,71	1.650,05	3,00	c	60,00	0,96	5.405.559,71	5.185.927,49
<b>VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b>	3.276,00									5.405.559,71	5.185.900,00

**BENFEITORIAS**

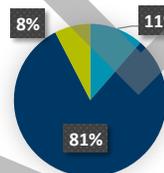
DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Pavimentação (bloco intertravado)	m²	27.000,00	77,37	5,00	b	50,00	0,94	2.088.990,00	1.967.778,44
<b>VALOR DAS BENFEITORIAS</b>								2.088.990,00	1.967.778,44



<b>RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO</b>	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	10.107.237,16
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,90
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	9.097.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	2.777,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	125,00

**SITUAÇÃO NÃO AVERBADO:**
**FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO**

<b>TERRENO</b>												
ENDEREÇO		ÁREA DE TERRENO (m²)			UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)			VALOR TOTAL (R\$)				
Superbac: Estrada Vitória de São Pedro, 685 (PR-444), Gleba Ribeirão Vitória - Mandaguari/SP		72.600,00			40,68			2.953.558,72				
<b>CONSTRUÇÕES</b>												
DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JUNHO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)	
1 - Balança e Administrativo	364,99	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.INF.	0,97	1.466,71	1.425,64	1,00	b	70,00	0,99	520.345,12	516.006,81	
3 - Galpão Cama de Frango 01 (área não averbada)	224,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.466,71	1.650,05	3,00	c	60,00	0,96	369.610,92	354.593,33	
4 - Galpão Fabrica Unidade II	9.382,60	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.466,71	1.650,05	3,00	c	60,00	0,96	15.481.747,40	14.852.711,62	
5 - Manutenção	240,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.466,71	1.650,05	1,00	b	60,00	0,99	396.011,70	392.322,42	
6 - Galpão Cama de Frango 02	3.000,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.466,71	1.650,05	1,00	b	60,00	0,99	4.950.146,25	4.904.030,25	
<b>VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b>	<b>13.211,59</b>									<b>21.717.861,39</b>	<b>21.019.700,00</b>	
<b>BENFEITORIAS</b>												
DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)			
Pavimentação (bloco intertravado)	m²	27.000,00	77,37	5,00	b	50,00	0,94	2.088.990,00	1.967.778,44			
<b>VALOR DAS BENFEITORIAS</b>								<b>2.088.990,00</b>	<b>1.967.778,44</b>			



■ TERRENO  
■ CONSTRUÇÕES  
■ BENFEITORIAS

**SITUAÇÃO TOTAL EXISTENTE:**
**FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO**
**TERRENO**

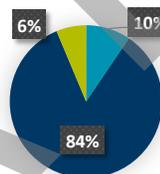
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Superbac: Estrada Vitória de São Pedro, 685 (PR-444), Gleba Ribeirão Vitória - Mandaguari/PR	72.600,00	40,68	2.953.558,72

**CONSTRUÇÕES**

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ JUNHO	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
1 - Balança e Administrativo	364,99	2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorL.INF.	0,97	1.466,71	1.425,64	1,00	b	70,00	0,99	520.345,12	516.006,81
2 - Galpão Cama de Frango 01 (área averbada)	3.276,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.466,71	1.650,05	3,00	c	60,00	0,96	5.405.559,71	5.185.927,49
3 - Galpão Cama de Frango 01 (área não averbada)	224,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.466,71	1.650,05	3,00	c	60,00	0,96	369.610,92	354.593,33
4 - Galpão Fabrica Unidade II	9.382,60	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.466,71	1.650,05	3,00	c	60,00	0,96	15.481.747,40	14.852.711,62
5 - Manutenção	240,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.466,71	1.650,05	1,00	b	60,00	0,99	396.011,70	392.322,42
6 - Galpão Cama de Frango 02	3.000,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.466,71	1.650,05	1,00	b	60,00	0,99	4.950.146,25	4.904.030,25
<b>VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b>	<b>16.487,59</b>									<b>27.123.421,09</b>	<b>26.205.600,00</b>

**BENFEITORIAS**

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Pavimentação (bloco intertravado)	m²	27.000,00	77,37	5,00	b	50,00	0,94	2.088.990,00	1.967.778,44
<b>VALOR DAS BENFEITORIAS</b>								<b>2.088.990,00</b>	<b>1.967.778,44</b>



■ TERRENO  
■ CONSTRUÇÕES  
■ BENFEITORIAS

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	31.126.937,16
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,90
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	28.014.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	1.699,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	386,00

## Resumo de Valores

Para determinação do Valor de Mercado para Venda, foram adotados os valores obtidos a partir do Método Evolutivo:

### RESUMO DE VALORES – SITUAÇÃO AVERBADO

**Superbac: Estrada Vitória de São Pedro, 685 (PR-444), Gleba Ribeirão Vitória - Mandaguari/SP**

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (R\$)
Método Evolutivo	2.776,86	9.096.513,44
<b>Valor de Mercado para Venda</b>	<b>2.776,86</b>	<b>9.097.000,00</b>

### RESUMO DE VALORES – SITUAÇÃO NÃO AVERBADO

**Superbac: Estrada Vitória de São Pedro, 685 (PR-444), Gleba Ribeirão Vitória - Mandaguari/SP**

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (R\$)
Método Evolutivo	1.767,16	23.346.933,44
<b>Valor de Mercado para Venda</b>	<b>1.767,16</b>	<b>23.347.000,00</b>

### RESUMO DE VALORES – SITUAÇÃO TOTAL EXISTENTE

**Superbac: Estrada Vitória de São Pedro, 685 (PR-444), Gleba Ribeirão Vitória - Mandaguari/PR**

METODOLOGIA	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (R\$)
Método Evolutivo	1.699,10	28.014.243,44
<b>Valor de Mercado para Venda</b>	<b>1.699,10</b>	<b>28.014.000,00</b>

## Valor de Liquidação Forçada<sup>2</sup>

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1 + i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

V<sub>LF</sub> = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 36 meses (atratividade baixa) para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 14,50%, com base na Selic atual (6,50%) e um risco adicional devido às condições do imóvel de 8,00% (atratividade baixa).

### FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA – SITUAÇÃO AVERBADO

Valor de Mercado para Venda (R\$)	9.096.513,44
Período de Exposição (anos)	3,00
Desconto (% a.a)	14,50%
<b>Valor de Liquidação forçada (R\$)</b>	<b>6.059.803,00</b>

### FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA – SITUAÇÃO NÃO AVERBADO

Valor de Mercado para Venda (R\$)	23.346.933,44
Período de Exposição (anos)	3,00
Desconto (% a.a)	14,50%
<b>Valor de Liquidação forçada (R\$)</b>	<b>15.552.971,82</b>

### FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA – SITUAÇÃO TOTAL EXISTENTE

Valor de Mercado para Venda (R\$)	28.014.243,44
Período de Exposição (anos)	3,00
Desconto (% a.a)	14,50%
<b>Valor de Liquidação forçada (R\$)</b>	<b>18.662.182,77</b>

<sup>2</sup> Referências de tempo de exposição a mercado e spread de risco obtidas do Boletim Técnico Btec - 2016/005 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia): "Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos".

## Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel na data de 11 de julho de 2018:

### **Superbac: Estrada Vitória de São Pedro, 685 (PR-444), Gleba Ribeirão Vitória - Mandaguari/PR**

#### **VALOR DE MERCADO PARA VENDA - AVERBADO**

R\$ 9.097.000,00 (Nove Milhões e Noventa e Sete Mil Reais)

Valor Unitário R\$ 2.776,86/m<sup>2</sup>

#### **VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - AVERBADO**

R\$ 6.060.000,00 (Seis Milhões e Sessenta Mil Reais)

Valor Unitário R\$ 1.849,82/m<sup>2</sup>

#### **VALOR DE MERCADO PARA VENDA - NÃO AVERBADO**

R\$ 23.347.000,00 (Vinte e Três Milhões Trezentos e Quarenta e Sete Mil Reais)

Valor Unitário R\$ 1.767,16/m<sup>2</sup>

#### **VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - NÃO AVERBADO**

R\$ 15.553.000,00 (Quinze Milhões Quinhentos e Cinquenta e Três Mil Reais)

Valor Unitário R\$ 1.177,22/m<sup>2</sup>

#### **VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL EXISTENTE**

R\$ 28.014.000,00 (Vinte e Oito Milhões e Quatorze Mil Reais)

Valor Unitário R\$ 1.699,10/m<sup>2</sup>

#### **VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA -TOTAL EXISTENTE**

R\$ 18.662.000,00 (Dezoito Milhões Seiscentos e Sessenta e Dois Mil Reais)

Valor Unitário R\$ 1.131,89/m<sup>2</sup>

## Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos duas classificações: Uma para o cálculo do valor de mercado para venda de terreno através do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, outra para o cálculo do valor das construções e benfeitorias através do “Método da Quantificação de Custo” e outra para o cálculo do valor do imóvel pelo “Método Evolutivo”.

### Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Venda de Terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU II” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>10</b>

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

#### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

**GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)**

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do intervalo de confiança			34,29%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

**Método da Quantificação de Custo**

Para o “Método da Quantificação de Custo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)**

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

**ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)**

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

## Método Evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
<b>SOMATÓRIA</b>			<b>6</b>

### ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>GRAU II</b>

## Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

## Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- William da Silva Gil, MRICS e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.



---

Giuliana Martin

Consultora - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil



---

Danielly Melo

Consultora Sênior - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil



---

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer  
Gerente - Industrial e Agronegócios  
Cushman & Wakefield, Brasil



---

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer  
Diretor, Valuation & Advisory  
CAU: nº 50812-8  
Cushman & Wakefield, América do Sul

## Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

Anexo C: LIC - Levantamento de Indícios de Contaminação

VIA DIGITAL

## Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

■ Planta Área Construída Total Existente:



■ **Planta Área Construída Total Existente (detalhe área a ser avaliada - matrícula 16.540):**



## ■ Matrícula:


**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE MANDAGUARI  
**SERVENTIA REGISTRAL IMOBILIÁRIA**  
**Enio Marques Gualda**  
Oficial  
**Livro 2 - REGISTRO GERAL**  
 26 de Junho de 2.009.

M.16.540



MATRÍCULA Nº 16.540
FICHA 001

**IMÓVEL:-** Lote de terras sob nº 16/16-A-2 (dezesseis/ dezesseis - A - dois), (destacado), com a área de 3,00 alqueires paulistas, ou seja, 7,26 hectares, ou ainda, 72.600,00 metros quadrados, situado na Gleba do Ribeirão Vitória, neste Município e Comarca de Mandaguari-Pr, estando referido imóvel dentro das seguintes divisas e confrontações:- **DIVISAS:** Ponto de partida num marco de madeira de lei, colocado à margem direita da Rodovia PR-444, na divisa do lote nº 16-B; deste ponto segue confrontando com parte do referido lote nº 16-B no rumo 45°09'NO com uma extensão de 346,88 metros até encontrar outro marco, deste ponto segue para a direita, confrontando com o lote nº 16/16-A (remanescente) no rumo 40°07' NE numa distância de 210,00 metros até um marco semelhante aos outros, deste ponto segue para a direita confrontando ainda com o lote nº 16/16-A (remanescente) no rumo SE 45°09' com uma distância de 346,92 metros até encontrar o último marco, cravado no limite da Faixa de Domínio da Rodovia PR-444; e finalmente, deste ponto segue para a direita, confrontando com o limite da Faixa de Domínio da Rodovia PR-444, no rumo SO 40°07' com uma distância de 210,00 metros até encontrar o primeiro marco, que serviu como ponto de partida, ficando assim fechado o perímetro desta descrição.-----

**PROPRIETÁRIOS:-** MARIA JUSTINA DE SOUZA PONDELI e seu marido DÉCIO PONDELI, brasileiros, casados sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, residentes e domiciliados nesta Cidade, ela do lar, portadora da Cédula de Identidade Rg sob nº 2.023.236-SSP-Pr, ele agricultor, inscritos no CPF sob nº 069.604.999-68.-----

**REGISTRO ANTERIOR:-** Matrícula sob nº 14.044, deste Registro.-----

**Enio Marques Gualda**  
Oficial

**MD.**

Av.01 = 16.540 - Protocolo nº 53.792 - em 25 de junho de 2.009 - Procedo esta averbação, para constar o TERMO DE COMPROMISSO DE PROTEÇÃO DE RESERVA LEGAL - SISLEG Nº 1.100.077-2, assinado na Cidade de Maringá-PR, em 18 de Junho de 2.009, por **MARIA JUSTINA DE SOUZA PONDELI e seu marido DÉCIO PONDELI**, brasileiros, casados sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, residentes e domiciliados nesta Cidade, ela do lar, portadora da Cédula de Identidade Rg sob nº 2.023.236-SSP-Pr, ele agricultor, inscritos no CPF sob nº 069.604.999-68, e pelo representante legal do Escritório Regional de Maringá do Instituto Ambiental do Paraná. Os proprietários, por si seus herdeiros e sucessores, gravam restrições de RESERVA LEGAL, sobre uma área de 1,4520 hectares, correspondente a 20,00% da área total do imóvel objeto desta matrícula. Os proprietários se comprometem no mesmo Termo a restaurar 0,9438 hectare de Reserva Legal conforme cronograma constante no Termo ora registrado. **ÁREA DE RESERVA LEGAL EXISTENTE = 0,21 alqueire paulista, ou 0,5082 hectare - ÁREA DE RESERVA LEGAL A RESTAURAR = 0,39 alqueire paulista, ou 0,9438 hectare, perfazendo a área total de Reserva Florestal de 0,60 alqueire paulista ou 1,4520 hectares, estando a referida área dentro das seguintes metragens, divisas e confrontações: A poligonal tem inicio na divisa com o lote nº 16-B de onde segue limitando com o lote nº 16/16-A (remanescente) no rumo 40°07'NE com uma distância de 210,00 metros até uma área**

\* Para verificar a autenticidade, informe na ferramenta  
 Consultar a Autenticidade do Documento o CNPJ: 08.598-6  
 e o código de verificação do documento: 9NFQ18.  
 Consulta disponível por 30 dias.



M. 16.540


**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

 ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE MANDAGUARI  
SERVENTIA REGISTRAL IMOBILIÁRIA

 Enio Marques Gualda  
19 de agosto de 2.010

Livro 2 - REGISTRO GERAL



FICHA 002

MATRÍCULA Nº 16.540

**R.03 = 16.540** – Protocolo nº 56.463 – em 17 de Agosto de 2.010.-----

**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO** Nº PR-36.219/BNDES FINAME AUTOMÁTICO PSI.-----

**EMITENTE:-** MINORGAN INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FERTILIZANTES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de Sociedade Empresária Limitada, inscrita no CNPJ sob nº 02.599.378/0001-89, com sede à Estrada São Pedro nº 685, Gleba Vitória, no ato representada pelos sócio administrador, IRINALDO SALVALAGIO, abaixo qualificado.-----

**AVALSITAS:-** IRINALDO SALVALAGIO, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens com ALICE SALVALAGIO, ele engenheiro agrônomo, inscrito no C.P.F. sob nº 188.923.459-15, portador da Cédula de Identidade Rg sob nº 681.538-SSP-Pr, ela do lar, portadora da Cédula de Identidade Rg sob nº 1.344.006-SSP-Pr, e inscrita no C.P.F. sob nº 795.967.389-68, residentes e domiciliados na Rua Vereador Tertuliano Guimarães Júnior, 553, Centro, nesta Cidade de Mandaguari-Pr; e **MARCIO HENRIQUE SALVALAGIO, brasileiro, engenheiro agrônomo, casado** sob o regime de separação total de bens, portador da Cédula de Identidade Rg sob nº 6.967.533-6-SSP-Pr, e inscrita no C.P.F sob nº 027.234.559-80, residentes e domiciliados a Rua José Ferreira Nhô Belo, 85, Centro, nesta Cidade de Mandaguari-Pr.-----

**DEPOSITÁRIOS:-** IRINALDO SALVALAGIO e **MARCIO HENRIQUE SALVALAGIO**, já qualificados.-----

**CREADOR:-** BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL – BRDE, instituição financeira pública, com sede em Porto Alegre, RS, na Rua Uruguai nº 155, 4º andar, inscrita no CNPJ sob nº 92.816.560/0001-37.-----

**VENCIMENTO:-** 15 de Agosto de 2015.-----

**PRACA DO PAGAMENTO:-** na Cidade de Curitiba-PR.-----

**JUROS:-** Os constantes do contrato.-----

**VALOR DO CRÉDITO:-** R\$411.000,00 (quatrocentos e onze mil reais), deferido para aquisição de 01 (uma) pá carregadeira, modelo 521-D, Código Finame: 1463365, fabricante CNH Latin América Ltda, inscrita no CNPJ nº 60.850.617/0001-28, no valor de R\$329.500,00 (trezentos e vinte e nove mil e quinhentos reais); e 01 (uma) empilhadeira a combustão, modelo H55FT, código FINAME: 2245183, FABRICANTE: Nacco Materiais Handling Group Brasil Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 57.014.896/0001-85, no valor de R\$81.500,00 (oitenta e um mil e quinhentos reais).-----

**DATA E LUGAR DA EMISSÃO:-** 11 de setembro de 2.010 – Curitiba-Pr.-----

**GARANTIAS:-** Os bens vinculados são os seguintes:- a)- Em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA 01 (uma) pá carregadeira, modelo 521-D, Código Finame: 1463365, fabricante CNH Latin América Ltda, inscrita no CNPJ nº 60.850.617/0001-28, no valor de R\$329.500,00 (trezentos e vinte e nove mil e quinhentos reais); e 01 (uma) empilhadeira a combustão, modelo H55FT, código FINAME: 2245183, FABRICANTE: Nacco Materiais Handling Group Brasil Ltda, inscrita no CNPJ sob nº 57.014.896/0001-85, no valor de R\$81.500,00 (oitenta e um mil e quinhentos reais)- b)- Em **HIPOTECA CEDULAR DE 1º (primeiro), o Lote de Terras sob nº 16/16-A-2 (destacado), com a área de 3,00 Alqueires Paulistas, situado na Gleba do Ribeirão Vitória, neste Município e Comarca de Mandaguari-Pr, objeto desta matrícula.- A presente Cédula acha-se registrada sob nº 9.362-Lv.03, nesta Serventia.- Custas:- VRC = 630,00.- Serventia:- R\$64,75.- Selo: R\$2,00, Mandaguari, 19 de Agosto de 2.010. Dou fé.- A Escrevente.****

*Micheline C. Lima Dalbem*  
ESCREVENTE

Para conferir a autenticidade, informe na ferramenta  
www.tri.sp.gov.br/confirmAutenticidade o CNR: 08.588-6  
e o código de verificação do documento: 9NFG18  
Consulta disponível por 30 dias



M.16.540

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
 ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE MANDAGUARI  
 SERVENTIA REGISTRAL IMOBILIÁRIA  
 Enio Marques Gualda  
 Oficial

MATRÍCULA Nº 16.540

25 de Junho de 2012

FICHA 003

CNPJ sob nº 02.599.378/0001-89, com sede à Estrada São Pedro nº 685, Gleba Vitória, no ato representada pelos sócios administradores e Beatriz Gonçalves Ribeiro e Irinaldo Salvalágio, abaixo qualificados.

**AVALSITAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES e DEPOSITÁRIO:- IRINALDO SALVALAGIO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens com ALICE SALVALAGIO, ele engenheiro agrônomo, inscrito no C.P.F. sob nº 188.923.459-15, portador da Cédula de Identidade Rg sob nº 681.538-SSP-Pr, ela do lar, portadora da Cédula de Identidade Rg sob nº 1.344.006-SSP-Pr, e inscrita no C.P.F. sob nº 795.967.389-68, residentes e domiciliados na Rua Vereador Tertuliano Guimarães Júnior, 553, Centro, nesta Cidade de Mandaguari-Pr.

**AVALISTA E DEPOSITÁRIA:- BEATRIZ GONÇALVES RIBEIRO**, brasileira, solteira, inscrita no C.P.F. sob nº 080.197.779-70, portadora da Cédula de Identidade Rg., nº 10.710.697-9-SSP-Pr., residente e domiciliada a Rua José Ferreira Nho Belo 121, Centro, nesta Cidade de Mandaguari-Pr.

**CREADOR:- BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE**, instituição financeira pública, com sede em Porto Alegre, RS, na Rua Uruguai nº 155, 4º andar, inscrita no CNPJ sob nº 92.816.560/0001-37.

**VENCIMENTO:- 15 de junho de 2022.**

**PRAÇA DO PAGAMENTO:- Cidade de Curitiba-PR.**

**JUROS:- Os constantes do contrato.**

**VALOR DO CRÉDITO:- R\$300.000,00 (trezentos mil reais), deferido para aquisição de equipamento.**

**DATA E LUGAR DA EMISSÃO:- 05 de Junho de 2012 - Curitiba-Pr.**

**GARANTIAS:- Os bens vinculados são os seguintes:- Em HIPOTECA CEDULAR de 3º (terceiro) grau e sem concorrência de terceiros o Lote de Terras sob nº 16/16-A-2 (destacado), com a área de 3,00 Alqueires Paulistas, situado na Gleba do Ribeirão Vitória, neste Município e Comarca de Mandaguari-Pr, objeto desta matrícula.- Apresentaram guia de recolhimento do Funrejus sob nº 12048006500135572, no valor de R\$600,00 (seiscentos reais), que ficará arquivada em pasta própria nesta Serventia.- Custas:- VRC = 630,00.- Serventia:- R\$88,83.- Selo: R\$2,69.- . Mandaguari, 25 de Junho de 2012. Dou fé.- A Escrevente.**

*Melyssa Moreira Gualda Bello*  
 Melyssa Moreira Gualda Bello  
 Escrevente

**AGM/EMG.-**

**R.06 = 16.540** - Protocolo nº 61.337 - em 25 de Junho de 2012.

**CEDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO** Nº PR-40.681/BNDES AUTOMÁTICO.

**EMITENTE:- MINORGAN INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FERTILIZANTES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de Sociedade Empresária Limitada, inscrita no CNPJ sob nº 02.599.378/0001-89, com sede à Estrada São Pedro nº 685, Gleba Vitória, no ato representada pelos sócios administradores, IRINALDO SALVALAGIO e BEATRIZ GONÇALVES RIBEIRO, abaixo qualificados.

**AVALSITAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES e DEPOSITÁRIO:- IRINALDO SALVALAGIO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens com ALICE

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
 https://api.cw.com.br/verificaAutenticidade e CNP: 08.588-6  
 ou clique em Verificação de documento: 9NFQ18  
 Consulta disponível por 30 dias



M. 16.540

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE MANDAGUARI  
SERVENTIA REGISTRAL IMOBILIÁRIA  
Enio Marques Guialda  
Oficial

MATRÍCULA Nº 16.540

Livro 2 - REGISTRO GERAL de 2.012

FICHA 004

dezessete reais e oitenta centavos), devidamente quitada, ficará arquivada nesta Serventia. - Valor da Construção com base no CUB R\$3.304.763,20 (Três milhões, trezentos e quatro mil, setecentos e sessenta e três reais e vinte centavos).- Custas:- VRC: 630,00 - Serventia:- R\$86,95 - Conprevi: R\$1,88.- Selo: 2,69.- Mandaguari, 14 de Agosto de 2.012.- Dou fê.- A Escrevente

*Melyssa M. Guialda Deina*  
Escrevente

DTS/AGM

**R.08 = 16.540** - Protocolo nº 63.972 - em 27 de Maio de 2013.

**CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº PR-45751/BNDES REVITALIZA**

**EMITENTE**:- MINORGAN INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FERTILIZANTES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de Sociedade Empresária Limitada, inscrita no CNPJ sob nº 02.599.378/0001-89, com sede à Estrada São Pedro nº 685, Gleba Vitória, no ato representada pelos sócios administradores, IRINALDO SALVALAGIO e BEATRIZ GONÇALVES RIBEIRO, abaixo qualificados

**AVALSITAS E INTERVENIENTES HIPOTECANTES**:- IRINALDO SALVALAGIO, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens com ALICE SALVALAGIO, ele engenheiro agrônomo, inscrito no C.P.F. sob nº 188.923.459-15, portador da Cédula de Identidade Rg sob nº 681.538-SSP-Pr, ela do lar, portadora da Cédula de Identidade Rg sob nº 1.344.006-SSP-Pr, e inscrita no C.P.F. sob nº 795.967.389-68, residentes e domiciliados na Rua Vereador Tertuliano Guimarães Júnior, 553, Centro, nesta Cidade de Mandaguari-Pr.

**AVALISTAS**:- BEATRIZ GONVALVES RIBEIRO, brasileira, solteira, inscrita no C.P.F. sob nº 080.197.779-70 e portadora da Cédula de Identidade Rg., sob nº 10.710.697-9-SSP-Pr., residente e domiciliada na Rua José Ferreira Belo, 121 Centro, nesta Cidade de Mandaguari-Pr. **ADALICE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob o forma de Sociedade Empresária Limitada, inscrita no CNPJ sob nº 11.073.653/0001-17 com sede à Rua Vereador Tertuliano Guimarães Júnior nº 553, Centro, nesta Cidade de Mandaguari-Pr., representada por seus sócios administradores IRINALDO SALVALAGIO e ALICE SALVALAGIO, já qualificados e **MBR SERVIÇOS AGROPECUÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de Sociedade Empresária Limitada, inscrita no CNPJ sob nº 12.463.918/0001-56, com sede à Estrada Vitória do São Pedro, s/nº, Km 07, no ato representados por BEATRIZ GONÇALVES RIBEIRO, já qualificada e MIGUEL RIBEIRO DE REZENDE, brasileiro, viúvo, inscrito no C.P.F. sob nº 240.308.489-15, portador da Cédula de Identidade Rg., sob nº 450.277-SSP-Pr., residente e domiciliado na Avenida XV de Novembro nº 92, Bairro Centro, São Jorge do Ivai-Pr.

**CREBOR**:- BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, instituição financeira pública, com sede em Porto Alegre, RS, na Rua Uruguaí nº 155, 4º andar, inscrita no CNPJ sob nº 92.816.560/0001-37.

**VENCIMENTO**:- 15 de Junho de 2021.

**PRACA DO PAGAMENTO**:- Cidade de Curitiba-PR.

Para confirmar a autenticidade, informe na ferramenta  
https://cwi.com.br/confirmarAutenticidade o CNS: 08.568-6  
ou faça as verificações de documento: 9NFG18  
Consulta disponível por 30 dias



## IPTU:

PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDAGUARI			
Secretaria Municipal da Fazenda - Diretoria de Arrecação e Fiscalização			
Senhor Contribuinte, estamos notificando Vossa Senhoria do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, taxas para o exercício de 2018, referente ao imóvel abaixo descrito, obedecendo ao disposto no Código Tributário Municipal.			
IPTU / TAXAS	Cadastro	Quadra	Lote
	12235	16/16-A-2	16/16-A-2
Contribuinte: MINORGAN INDUSTRIA E COMERCIO DE FERTILIZANTES S.A. CPF/CNPJ: 02599378000189 Endereço Imóvel: RODÓVIA PR 444, 685 Bairro: GLEBA RIBEIRAO VITORIA Complemento: 16/16-A-2			<b>PAGAMENTO À VISTA COM</b> 1ª COTA ÚNICA - 12% DE DESCONTO Vencimento 20/03/2018 Valor (R\$) 12.070,53
<b>DADOS DO IMÓVEL</b> Testada (m): 210,00 Área Terreno (m²): 72.600,00 Área Construída (m²): 3.276,00 Base de Cálculo (R\$): 2.239.471,48			<b>TRIBUTOS COBRADOS</b> CONSERVAÇÃO DE VIAS E LOGRA. 30,36 IMPOSTO PREDIAL 13.655,79 LIMPEZA PUBLICA - CARNE 30,36 TOTAL 13.716,51
			2ª COTA ÚNICA - 8% DE DESCONTO Vencimento 10/04/2018 Valor (R\$) 12.619,19
			3ª COTA ÚNICA - 4% DE DESCONTO Vencimento 10/05/2018 Valor (R\$) 13.167,85

<b>CAIXA  104-0 </b> 10490.55716 02991.180049 01253.501934 8 75200001316785	
Local de Pagamento	Pagável preferencialmente nas Casas Lotéricas até o valor limite
Beneficiário	PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDAGUARI - CNPJ: 76.285.345/0001-09
Data de Emissão	01/02/2018
Uso do Banco	Carteira RG Moeda R\$ Quantidade Valor 13.716,51
COTA ÚNICA PARA PAGAMENTO A VISTA COM 4% DE DESCONTO NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO	
Inscrição Imobiliária	01-07-016-16A2-001
Quadra	16/16-A-2
Lote	16/16-A-2
Cadastro	12235
Pagador	MINORGAN INDUSTRIA E COMERCIO DE FERTILIZANTES S.A. - CNPJ/CPF: 02599378000189
ESTRADA SAO PEDRO, 685 GLEBA RIBEIRAO VITORIA, ESTRADA SAO PEDRO MANDAGUARI - PR - 86976000	
Autenticação Mecânica / Ficha de Compensação	

<b>CAIXA  104-0 </b> 10490.55716 02991.180049 01253.501850 3 74900001261919	
Local de Pagamento	Pagável preferencialmente nas Casas Lotéricas até o valor limite
Beneficiário	PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDAGUARI - CNPJ: 76.285.345/0001-09
Data de Emissão	01/02/2018
Uso do Banco	Carteira RG Moeda R\$ Quantidade Valor 13.716,51
COTA ÚNICA PARA PAGAMENTO A VISTA COM 8% DE DESCONTO NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO	
Inscrição Imobiliária	01-07-016-16A2-001
Quadra	16/16-A-2
Lote	16/16-A-2
Cadastro	12235
Pagador	MINORGAN INDUSTRIA E COMERCIO DE FERTILIZANTES S.A. - CNPJ/CPF: 02599378000189
ESTRADA SAO PEDRO, 685 GLEBA RIBEIRAO VITORIA, ESTRADA SAO PEDRO MANDAGUARI - PR - 86975000	
Autenticação Mecânica / Ficha de Compensação	

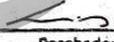
  

<b>CAIXA  104-0 </b> 10490.55716 02991.180049 01253.501777 6 74690001207053	
Local de Pagamento	Pagável preferencialmente nas Casas Lotéricas até o valor limite
Beneficiário	PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDAGUARI - CNPJ: 76.285.345/0001-09
Data de Emissão	01/02/2018
Uso do Banco	Carteira RG Moeda R\$ Quantidade Valor 13.716,51
COTA ÚNICA PARA PAGAMENTO A VISTA COM 12% DE DESCONTO NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO	
Inscrição Imobiliária	01-07-016-16A2-001
Quadra	16/16-A-2
Lote	16/16-A-2
Cadastro	12235
Pagador	MINORGAN INDUSTRIA E COMERCIO DE FERTILIZANTES S.A. - CNPJ/CPF: 02599378000189
ESTRADA SAO PEDRO, 685 GLEBA RIBEIRAO VITORIA, ESTRADA SAO PEDRO MANDAGUARI - PR - 86975000	
Autenticação Mecânica / Ficha de Compensação	

▪ Acordo entre Minorgan e Promotoria de Mandaguari:

Excelentíssimo Senhor Promotor de Justiça Vilmar Antônio Fonseca, da  
Comarca de Mandaguari

Referência: Tutela Cautelar Antecedente nº 0000746-78.2018.8.16.0109

Promotoria de Justiça da Comarca de Mandaguari PROTOCOLO Recebi no dia <u>06/03/18</u> , às <u>16:00</u> cópia do presente documento, num total de <u>04</u> laudas. Mandaguari, <u>06/03/18</u>  Recebedor
---

**SUPER BAC – PROTEÇÃO AMBIENTAL S.A.**,  
sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº  
00.657.661/0001-94, com sede na Rua Santa Mônica, nº 1025, Parque Industrial  
San José I, CEP. 06.715-865, na cidade e Comarca de Cotia (SP) e  
**MINORGAN INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FERTILIZANTES S.A.**,  
sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº  
02.599.378/0001-89, com sede na Estrada São Pedro, 685, Gleba Rib. Vitória,  
no Município de Mandaguari, Estado do Paraná, CEP. 86.975-000, por seus  
procuradores, abaixo assinados, vêm, respeitosamente, ponderar e expor o  
quanto segue:

1. Nos autos da Ação Cautelar acima referida, a DD. Juíza  
de Direito da Vara Cível desta Comarca, atendendo pleito do Ministério  
Público, deferiu a tutela cautelar para o fim de decretar a interdição das  
atividades industriais e ampliação das estruturas das empresas Super Bac e

Minorgan, sob pena de imposição de multa diária no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

2. Tendo em vista os gravíssimos problemas econômicos, sociais e ambientais que vêm experimentando as supramencionadas empresas, e com o intuito de possibilitar o retorno às suas atividades normais, apresenta à consideração de Vossa Excelência proposta de Acordo Judicial a ser executado em duas etapas, sendo a primeira de natureza emergencial e a segunda consistente na apresentação e execução de um Plano de Controle a ser elaborado por equipe técnica multidisciplinar, o qual reforçará o compromisso das referidas empresas com a sustentabilidade e a legislação ambiental vigente.

#### 2.1. Primeira Etapa

Na primeira etapa serão contempladas as seguintes medidas emergenciais:

a) *Intervenção na lagoa de contenção de águas pluviais.*

Essa lagoa tem a finalidade de conter as águas pluviais precipitadas na área industrial, possibilitando dessa forma que seja evitada a ocorrência de erosões e o regular escoamento dessas águas.

As intervenções propostas que serão executadas no prazo de 7 (sete) dias, consistem na drenagem da lagoa, transporte e destinação da água removida por empresas regularmente licenciadas e capacitadas para essas finalidades.

b) *Controle de atividades na "Fazenda Experimental"*

Interrupção imediata de qualquer obra de expansão ou de qualquer outra natureza.

Instalação de guarita com placa de sinalização para controle de acesso, no prazo de 7 (sete) dias, com vistas a assegurar que apenas os profissionais vinculados às atividades de pesquisa e manutenção tenham acesso à "Fazenda Experimental".

*c) Intervenção no sistema de recepção e armazenamento de "cama de frango"*

Conclusão da instalação das portas de fechamento do galpão no prazo de 07 (sete) dias para isolar o interior do galpão da "cama de frango" do ambiente externo.

Os prazos acima previstos pressupõem as condições climáticas que favoreçam a execução das obras e serviços. Ocorrendo qualquer fato alheio à vontade das empresas para o cumprimento desses prazos, o Ministério Público será comunicado da ocorrência, cuja execução total da atividade será acordada com o mesmo.

## 2.2. Segunda Etapa

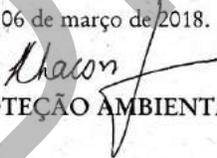
No prazo de 15 (quinze) dias, será apresentado Plano de Controle, que contemplará cinco itens:

- a) Auditoria das licenças ambientais e respectivas condicionantes nelas prevista;
- b) Controle de emissões atmosféricas;

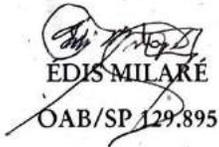
- c) Controle de águas pluviais;
- d) Verificação do sistema de gestão de resíduos, com higienização das áreas de circulação, conclusão dos calçamentos e dispositivos de contenção nas áreas de acesso aos galpões;
- e) Reavaliação das condições de ocupação do imóvel pela "Fazenda Experimental", em relação às áreas de preservação permanente (APP) de curso d'água e nascentes.

3. O presente acordo suspende os efeitos da tutela cautelar proferida no dia 28 de fevereiro de 2018, em ordem a possibilitar a retomada imediata das atividades industriais das empresas e, ao final, uma vez equacionadas as medidas necessárias para o cumprimento da segunda fase, extingue a presente Tutela Cautelar Antecedente.

Mandaguari, 06 de março de 2018.

  
SUPER BAC - PROTEÇÃO AMBIENTAL S.A.

  
MINORGAN INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FERTILIZANTES S.A.

  
EDIS MILARÉ  
OAB/SP 129.895

## Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

## Anexo C: LIC - Levantamento de Indícios de Contaminação

VIA DIGITAL

**LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC) EM IMÓVEIS URBANOS**

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 22/06/2018

**1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL**

- 1.1. Identificação do Imóvel: Superbac – matrícula 16.540
- 1.2. Endereço: Rodovia PR-444, 685 – Gleba Ribeirão Vitória Cidade: Mandaguari UF: PR
- 1.3. Uso atual do imóvel: Industrial Uso Pretendido: Industrial
- 1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 23°30'28.09"S Longitude: 51°39'22.72"O
- 1.5. Foto aérea ou imagem de satélite: Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no item 7.

**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, Município de São Paulo).

( ) Não ( ) Sim ( X ) Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: \_\_\_\_\_

Órgão Ambiental Municipal: \_\_\_\_\_

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 6, indicando "sim" na pergunta 6.1.

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

( X ) 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, Município de São Paulo).

Não  Sim ( ) Qual o endereço do imóvel na vizinhança? \_\_\_\_\_

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: \_\_\_\_\_

Órgão Ambiental Municipal: \_\_\_\_\_

### 3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe: Ocorrências no imóvel Passado Presente

Ocorrências no Imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	( )	( )
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	( )	( )
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? <b>Fertilizantes</b>	( )	(X)
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos? <b>Fertilizantes</b>	( )	(X)
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ( ) Sim ( ) Não	( )	( )
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	( )	( )
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	( )	( )
Outros. Descrever: _____	( )	( )
Fontes de informação: <b>A própria empresa ocupante é do ramo de fertilizantes</b>		
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, entre outras?

( ) Não      (X) Sim

Caso afirmativo, indicar: **Segundo notícias, o Instituto Ambiental do Paraná (IAP) e a Polícia Militar Ambiental identificaram que a Minorgan estava realizando o descarte de produtos químicos em córregos na matrícula vizinha, caracterizando crime ambiental. Segundo a empresa, todas as ações indicadas pelo IAP e pela Polícia Ambiental já foram endereçadas e as obras estão em andamento. O córrego indicado não atravessa a propriedade avaliada.**

\* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no item 8. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

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

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não Acessível
Indústrias. Quais? <b>A própria Minorgan (Superbac) e Prorelax</b>	(X)	( )	( )
Mineradora. Qual?	( )	(X)	( )
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	( )	(X)	( )
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	( )	(X)	( )
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	( )	(X)	( )
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	( )	(X)	( )
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? <b>Fertilizantes</b>	(X)	( )	( )
Outros: Descrever: _____	( )	( )	(X)

Fontes de informação: **A própria empresa ocupante é do ramo de fertilizantes**

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:

Uso do Imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais? <b>Fertilizantes</b>	( )	(X)
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	( )	( )
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	( )	( )

Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	( )	( )
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	( )	( )
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? <b>Fertilizantes</b>	( )	(X)
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____	( )	( )
Comércio. Que tipo: _____	( )	( )
Outros. Descrever: _____	( )	( )
Fontes de informação: <b>A própria empresa ocupante é do ramo de fertilizantes</b>		
_____		
Observações e/ou justificativa:		
_____		
_____		

#### 5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, 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 levantamento 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 No imóvel há indícios de contaminação? ( ) Não ( ) Sim

(X) Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: **No imóvel há manipulação e armazenamento de fertilizantes, e há indícios de contaminação do córrego da matrícula vizinha devido ao descarte irregular de produtos químicos. Ambos os fatos não garantem que a propriedade avaliada tenha sido contaminada, mas aumentam o risco de contaminação.**

6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

( ) Não ( ) Sim - Indique o local: \_\_\_\_\_

(X) Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

( ) Não (X) Sim – Indique o local: **No próprio imóvel avaliado**

( ) Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: \_\_\_\_\_

Giuliana Martin

Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários

Nome do Responsável pelo preenchimento

Nome da Empresa representada:

*Giuliana B. De Martin*

11.038.935/0001-83

Assinatura do Responsável pelo preenchimento:

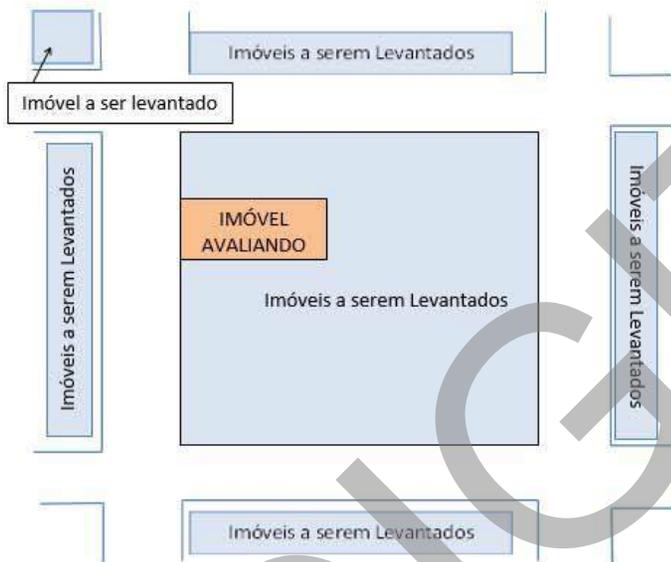
CNPJ da Empresa representada:

**Foto Aérea e/ou Imagem de Satélite do Imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade**

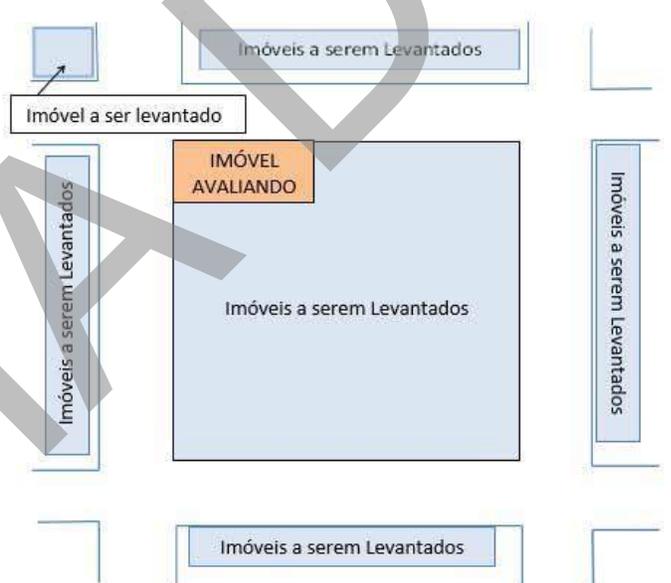
Deve anexada ao questionário preenchido.

**Orientações de Análise**

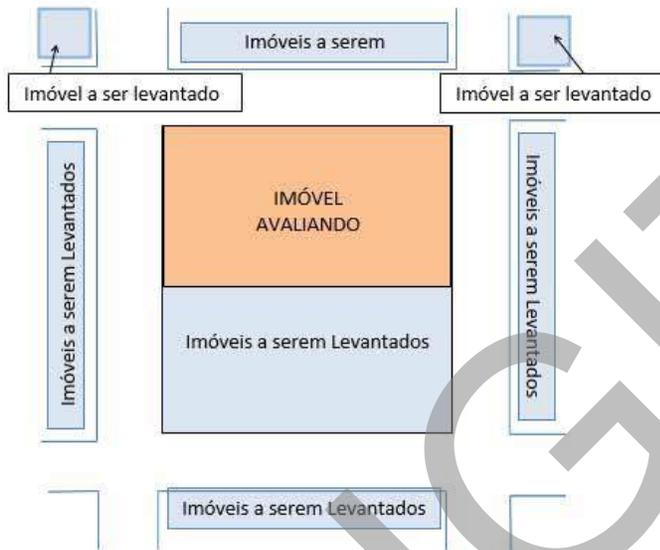
Situação 1:



Situação 2:



Situação 3:



Situação 4:

