

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2018

1 - IDENTIFICAÇÃO

Solicitante:	EMBRACON Consórcio
Grupo/Cota:	763/314
Proponente:	HT Polímeros Indústria e Comércio LTDA
Endereço:	BR 376 - km 616 Lote 03
CEP:	83090-210
Bairro:	Barro Preto
Cidade:	São José dos Pinhais
UF:	PR



2 - AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação:	R\$ 1.926.000,00 (Hum milhão, novecentos e vinte e seis mil reais)
Valor de Liquidação:	R\$ 963.000,00 (Novencentos e Sessenta e Trez Mil Reais)

3 - DIMENSÕES

Áreas (m²)	Privativa (m²)	Comum (m²)	Não Averbadas (m²)	Somatório (m²)
Terreno	3.864,670			3.864,670
(*) Outros				0,000
Total	3.864,670	0,000	0,000	3.864,670

O presente laudo de avaliação possui prazo de validade de 06 meses.

São Paulo/ SP, 20 de Junho de 2018.

**4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO****Zonas de Uso**

- ☐ Comercial
☒ Industrial
☒ Res. Unifamiliar
☒ Res. Multifamiliar

Infra Estrutura Urbana

- ☒ Rede de Água
☐ Rede de Esgoto
☒ Energia Elétrica
☒ Iluminação Pública
☒ Telefonia
☒ Pavimentação
☒ Guias e Sargetas
☐ Gás

Serviços Públicos e Comunitários

- ☒ Coleta de Lixo
☒ Transporte Coletivo
☐ Comércio
☐ Banco
☒ Escola
☐ Hospital
☐ Segurança
☐ Lazer

5 – TERRENO

Dimensões		Formato: Irregular
Área (m²):	3.864,67	Situação: Meio de Quadra
Frente / Testada (m):	33,21	Topografia: Declive
Fração Ideal (%):	100,000000	Superfície: Seco

6 – CARACTERÍSTICAS DO AVALIANDO

Uso: Industrial
Tipo: Terreno

7 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL**7.1. O imóvel encontra-se ocupado?**

Parcialmente.

Se sim, informar o ocupante:

Desconhecido

8 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**8.1. Descrição do imóvel avaliando**

Avaliação válida para o terreno rural, situado à BR 376 km 616, Barro Preto, no Município de São José dos Pinhais - PR. O lote não possui identificação ou demarcação. Não existem edificações no local para caracterizar habitabilidade e/ou vícios de construção.

8.2. Existe condomínio formal?

Não

Se sim, informar se há síndico e seu nome e telefone de contato:

Não há formação de condomínio.

9 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**9.1. Foi realizada a vistoria interna?**

Não.

9.2. O imóvel possui condições de habitabilidade?

Não.

Se não, por quê?

Não existem edificações no local para caracterizar habitabilidade.

9.3. O presente imóvel, sob aspectos de engenharia, apresenta condições de estabilidade e solidez, e não apresenta

Imóvel Não RECOMENDADO PARA GARANTIA - Liquidação atribuída a Leilão.

Se não, por quê?

Ver observações constantes no item 13.



11 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula	nº 66.249 - Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais - PR.
IPTU	Não fornecido
Medição "in loco"	Não houve - Vistoria externa
Outros	Imóvel RURAL

12 - LOCALIZAÇÃO

**25°35'15.3"S 49°10'22.0"W**

13 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Dados extraídos da Matrícula nº 66.249 - Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais - PR. O Avaliando possui área de terreno de 3.864,67m².

* Importante: apesar do avaliando se encontrar em frente a estrada (BR-376), na matrícula fornecida ainda consta que o imóvel é rural, com numeração do INCRA (814.032.506-0) e NIRF (5.424.135-9). Antes de aceitar o imóvel como garantia é recomendável consultar a Prefeitura de São José dos Pinhais para verificar se o imóvel já foi incorporado à zona urbana do município. Importante mencionar que em consulta ao mapa de zoneamento do município o local em que se encontra o avaliando está caracterizado como ZIS1 (Zona Industrial e de Serviço 1).

* A área do imóvel está totalmente coberta com mata. Foi observado a existência de árvores que estão cadastradas em lista de "Ávores de Risco de Extinção" (exemplo: árvore da espécie Araucária, conforme fotos). Nesse caso, antes de aceitar o imóvel como garantia, é fortemente recomendável que seja realizada a consulta na Secretaria do Verde e Meio Ambiente do município de São José dos Pinhais para confirmar a possível existência de restrições ambientais incidentes sobre o imóvel. Existe a possibilidade de área de APP ou reserva legal pelas características.

* Com as coordenadas constantes na matrícula, pôde-se obter as delimitações do imóvel. Com isso, foi observado que parte do imóvel aos fundos está ocupado com o pátio de carga e descarga de uma empresa, em que não foi possível obter outros detalhes, como não foi possível saber se o mesmo está irregular.

* Não foi realizada medição da área, sendo que, para a elaboração do presente laudo pressupomos a veracidade das informações constantes nos documentos apresentados. Tendo o exposto acima foi contemplado 50% de liquidação forçada para 18 meses, devido as ressalvas acima descritas.

* Avaliação feita pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

* Este laudo atende integralmente a Norma da ABNT NBR14653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP quando cabíveis.

Autor:	Engº Marcos Fortunato Taveira
Crea:	5.068.999.408
Empresa:	MK Avaliações Imobiliárias Ltda.
Data:	São Paulo/ SP, 20 de Junho de 2018.



14 - ELEMENTOS PESQUISADOS

Elemento Comparativo 1		Endereço:		BR-376	
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cruzeiro-bairros-sao-jose-dos-pinhais-4365m2-venda-RS2900000-id-93894475/?_vt=ranking:sem					
Empreendimento:	Terreno	Data: 20/06/2018		Referência:	d0dab4
Bairro:	Cruzeiro	Cidade: São José dos Pinhais		UF:	PR
Fonte / Contato:	Cristina Alves do Nascimento de Souza	Telefone: (41) 99855-8033		Tipo:	Celular
Área do Terreno (m²):	4.365,00	Testada (m):	34,00		
Valor de Venda (R\$):	2.900.000,00	Valor por m²:	664,38	Status: Oferta	
Descrição resumida:		Terreno plano, sem benfeitorias, em boa localização.			

Elemento Comparativo 2		Endereço: Rua São Salvador			
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ina-bairros-sao-jose-dos-pinhais-4310m2-venda-RS1500000-id-92209957/?_vt=ranking:sem					
Empreendimento:	Terreno	Data:	20/06/2018	Referência:	50393.015
Bairro:	Costeira	Cidade:	São José dos Pinhais	UF:	PR
Fonte / Contato:	Wegatur Empreendimentos Imobiliários LTDA EPP	Telefone:	(41) 3342-7009	Tipo:	Fixo
Área do Terreno (m²):	3.618,00	Testada (m):	0,00		
Valor de Venda (R\$):	1.765.000,00	Valor por m²:	487,84	Status:	Oferta
Descrição resumida:	Terreno plano, de frente para estrada, sem benfeitorias.				

Elemento Comparativo 3		Endereço:		Próximo a Paróquia Bom Jesus		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bom-jesus-bairros-sao-jose-dos-pinhais-2157m2-venda-RS1500000-id-93488916/?_vt=ranking:sem						
Empreendimento:	Terreno		Data:	20/06/2018	Referência:	TE0148
Bairro:	Bom Jesus		Cidade:	São José dos Pinhais	UF:	PR
Fonte / Contato:	Alti Imóveis - Soluções Imobiliárias LTDA		Telefone:	(41) 3146-4330	Tipo:	Fixo
Área do Terreno (m²):	2.157,00	Testada (m):	268,00			
Valor de Venda (R\$):	1.500.000,00	Valor por m²:	695,41	Status:	Oferta	
Descrição resumida:	Terreno plano, ao nível da rua, boa localização.					

Elemento Comparativo 4		Endereço:		Avenida Rui Barbosa		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colonia-rio-grande-bairros-sao-jose-dos-pinhais-2017m2-venda-RS1300000-id-83205540/?_vt=ranking:candidate						
Empreendimento:	Terreno		Data:	20/06/2018	Referência:	0267
Bairro:	Colônia Rio Grande		Cidade:	São José dos Pinhais	UF:	PR
Fonte / Contato:	Alcione Franco Imóveis Ltda -ME		Telefone:	(41) 3033-0252	Tipo:	Fixo
Área do Terreno (m²):	2.017,00	Testada (m):	0,00			
Valor de Venda (R\$):	1.300.000,00	Valor por m²:	644,52	Status:	Oferta	
Descrição resumida:		Terreno plano, ao nível da rua, esquina.				

Elemento Comparativo 5		Endereço:		Próximo a Avenida Rui Barbosa		
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colonia-rio-grande-bairros-sao-jose-dos-pinhais-1296m2-venda-RS680000-id-93488620/?_vt=ranking:sem						
Empreendimento:	Terreno		Data:	20/06/2018	Referência:	TE0163
Bairro:	Colônia Rio Grande		Cidade:	São José dos Pinhais	UF:	PR
Fonte / Contato:	Alti Imóveis - Soluções Imobiliárias LTDA		Telefone:	(41) 3146-4330	Tipo:	Fixo
Área do Terreno (m²):	1.296,00	Testada (m):	59,00			
Valor de Venda (R\$):	680.000,00	Valor por m²:	524,69	Status:	Oferta	
Descrição resumida:	Terreno em ótima localizado, leve declive, rua asfaltada.					

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.



15 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m ²	F.f.	F.t.	F.a.	F.tg.	F.c.	F.s.	VU/m ² Hom.
1	R\$ 664,38	0,9000	1,0000	1,0246	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 612,68
2	R\$ 487,84	0,9000	1,0000	0,9869	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 433,31
3	R\$ 695,41	0,9000	1,0000	0,8899	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 556,97
4	R\$ 644,52	0,9000	1,0000	0,8780	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 509,33
5	R\$ 524,69	0,9000	1,0000	0,8037	1,0000	1,0000	1,0000	R\$ 379,53

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.a. = Fator Área

F.tg. = Fator Topografia

F.c. = Fator Consistência

F.s. = Fator Situação

Somatório = R\$ 2.491,82

Média Geral = R\$ 498,36

Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 498,36

Limite Inferior (-30%) = R\$ 348,85

Limite Superior (+30%) = R\$ 647,87

Determinação do Valor do Imóvel => VI
$$VI = \text{Área Útil (m}^2\text{)} \times \text{Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m}^2\text{)}$$
$$\text{Valor do terreno} = 3.864,67 \times \text{R\$ } 498,36 = \text{R\$ } 1.926.012,40$$
Valor Total = R\$ 1.926.012,40**Valor Total (em números redondos)* = R\$ 1.926.000,00****Valor por extenso :****(Hum milhão, novecentos e vinte e seis mil reais)****São Paulo/ SP, 20 de Junho de 2018.**

*Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.



ANEXO A | INFORMAÇÕES DE ZONEAMENTO

O Avaliando se encontra na ZIS1 - Zona Industrial e de Serviço 1

Zonas Industriais e de Serviços

Art. 11. As Zonas Industriais e de Serviços correspondem às áreas destinadas predominantemente ao uso industrial, sendo classificadas em:

I - Zona Industrial e de Serviços 1 (ZIS1): corresponde às áreas próximas a rodovias que facilitam o recebimento de produtos e o escoamento da produção, delimitadas conforme o Anexo I desta Lei Complementar;

Informações retiradas da Lei Complementar nº 107, de 19 de Abril de 2016 que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de São José dos Pinhais.



ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



BR 376 - vista 01



BR 376 - vista 02



Avaliando - vista 01



Avaliando - vista 02



Avaliando - vista 03



Avaliando - vista 04



ANEXO B | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Avaliando - vista 05



Avaliando - vista 06



Avaliando - vista 07



Acesso ao avaliando - vista 01



Acesso ao avaliando - vista 02



Identificação do imóvel mais próximo

E= 683.567	N= 7.168.768
683.517.165.233	716.872.417.005

Converte Coordenadas

Sua coordenada esta em:

UTM (metros)

Entre Longitude ou X

683567.00

Entre Latitude ou Y

7168768.00

Selecione o Datum de entrada

SAD 69 ▼

Avançar

Use ponto (.) para separação decimal

Calcula distancia entre 2 pontos

Entre Longitude Inicial

Oeste ▼

Entre Latitude Inicial

Sul ▼

Entre Longitude Final

Oeste ▼

Entre Latitude Final

Calculadora Geogrãt

Parametros da Projecao de entrada	
Selecione Zona Utm (Meridiano Central)	
Z 22 (o 51 00 00) ▼	
Selecione Hemisferio da coordenada Y	
Sul ▼	
Informe Offset X e Y (se houver)	
Off X	0
Off Y	0
Selecione a Projecao de saida	
UTM (metros) ▼	
Selecione o Datum de saida	
SIRGAS2000 ▼	
Avancar	

Resultado	
Datum Entrada	SAD69
Datum Saida	SIRGAS2000
Resultado da conversao:	Veja a região no Google Maps
--	--
Longitude em GMS	O 49 10 22.014
Longitude em GD	-49.1727817345
Coord X UTM em metros	683517.165233
--	--
Latitude em GMS	S 25 35 15.271
Latitude em GD	-25.5875753842
Coord Y UTM em metros	7168724.17005
Meridiano Central = -51 /// Fuso UTM = 22	