

Maria Clarice de Oliveira
Perita
Especialidade: Avaliação Imobiliária
CRECI: 8936-F
CNAI: 09290

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Vara da Cível da Comarca de Marechal Cândido Rondon – PR.

Autos 0003469-37.2013.8.16.0112

MARIA CLARICE DE OLIVEIRA, perita judicial, devidamente habilitada, com Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário nº 9290, junto ao CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – COFECI e matrícula nº 8936, no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Paraná, nomeada pelo M.M. Juízo “a quo”, para atuar nos Autos da Carta Precatória (Expropriação de Bens), que BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, move contra SPERAFICO AGROINDUSTRIAL LTDA., em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar a conclusão a que chegou, através do seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO MERCADOLÓGICO DE VALOR DE COMPRA E VENDA

Maria Clarice de Oliveira
Perita
Especialidade: Avaliação Imobiliária
CRECI: 8936-F
CNAI: 09290

SUMÁRIO	
INTRODUÇÃO	3
CONSIDERAÇÕES GERAIS	3
Vistoria	3
Localização	3
Características da Região	3
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	4/5
Terrenos.....	4/5
Benfeitorias	5/8
Objeto do presente	5/8
METODOLOGIA APLICADA	8/9
AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE COMPRA E VENDA	
IMÓVEL.....	9/11
Pesquisa Imobiliária	9/10
Cálculos dos valores.....	10/11
Valor de mercadológico dos imóveis objeto do laudo.....	11
Conclusão.....	10/11
QUESITOS DO REQUERENTE.....	11/13
QUESITOS DA REQUERIDA	13/18
ENCERRAMENTO DO LAUDO PERICIAL	18
ANEXOS.....	19
1 – Imagem de localização dos imóveis.....	20
2 – Fotografias imóveis, benfeitorias e equipamentos.....	21/35
3 – Amostras válidas (ofertas).....	36/38
4 – Localização das amostras.....	39/41
5 – Tabela CUB Março/2017	42
DADOS REFERENCIAIS.....	43



Maria Clarice de Oliveira
Perita
Especialidade: Avaliação Imobiliária
CRECI: 8936-F
CNAI: 09290

1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Pericial, conforme requerido pelas partes, tem como objetivo a determinação do valor mercadológico de compra e venda dos imóveis de propriedade da Requerida, situados na Avenida Otto Villiam Nissel, nº 191, no município de Marechal Candido Rondon, PR.

Analisando a Ação promovida pelo Requerente contra a Requerida, tem-se como ponto principal a controvérsia entre o valor mercadológico de compra e venda do imóvel e benfeitorias.

O M.M. Juízo nomeou como jusperita a que subscreve o presente.

A vistoria técnica nos imóveis foram realizadas pela Perita Judicial e seus auxiliares, no dia 12/09/2016 das 10h00min as 12h00min e, posteriormente, no dia 14/02/2017, das 09h30min as 11h30min, juntamente com um de seus auxiliares, bem como, acompanhada dos assistentes técnicos das partes: Bruno Ferreira da Silva, por parte do Requerente e Henrique Spuldaro, por parte da Requerida..

A Perita Judicial produziu todas as imagens, bem como, a identificação da localização dos imóveis, apresentadas no Laudo Pericial.

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

VISTORIA

De forma minuciosa foi realizado estudo da matéria, procedeu à jurisperita vistoria dos imóveis, podendo observar a disposição dos mesmos, vias de acesso, vizinhanças, assim como suas características e demais detalhes de interesse, a titulo de melhor subsidiar essa perita, com o intuito de apresentar resultado que digne ser a expressão da verdade.

LOCALIZAÇÃO

Os imóveis localizam-se na Avenida Otto William Nissel, 191, Parque Industrial, CEP 85960-000, em Marechal Candido Rondon, Paraná.

Referidos imóveis estão situados dentro da Zona Industrial, no Perímetro Urbano, classificado com Z12 (Zona Industrial 2), porém, ainda tem sua denominação como imóveis rurais, sendo parte do 11º Perímetro da Fazenda Britânia.

Os imóveis, objetos do presente, são de fácil acesso, atendidos por transporte público e têm como vizinhança, pequenas e médias indústrias, empresas comerciais, empresas prestadoras de serviços, além de estar ao lado de loteamentos residenciais.

O acesso aos imóveis se dá pela principal avenida de acesso a cidade de Marechal Candido Rondon, ou seja, Avenida Rio Grande do Sul.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Os imóveis encontram-se em região mista, com ocupações residenciais, comerciais, industriais, de prestação de serviços e de cultivo de lavoura.

É de suma importância, para compor o valor mercadológico, o fato dos imóveis localizarem-se em



Maria Clarice de Oliveira
Perita
Especialidade: Avaliação Imobiliária
CRECI: 8936-F
CNAI: 09290

região privilegiada, na entrada principal da Cidade, a pouca distância do Lago Municipal da Cidade.

3. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1 TERRENOS

Após a devida vistoria "in-loco", onde foram colhidos os elementos necessários para descrição dos imóveis, constatei que os terrenos possuem formato regular, topografia com leve declive em relação a Avenida Rio Grande do Sul, e nas suas extensões podem ser considerados acidentados, visto serem um misto, com partes em aclive e outras em declive, com solo aparentemente firme e seco. Para melhor subsidiar este trabalho, consta do presente, documentação fotográfica e imagens obtidas pelo Google Earth.

3.1.1 DENOMINAÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1.1.1 – LOTE RURAL Nº 49-AB (quarenta e nove-Ab) (formado pelas Partes do Lote Rural nº 49) do 11º Perímetro da Fazenda Britânia, neste Município e Comarca, com a área de 167.200 m² (cento e sessenta e sete mil e duzentos metros quadrados) correspondente a 16ha72a (dezesseis hectares e setenta e dois ares), com predio de alvenaria para telhas com 00,0 m²; um predio de alvenaria para farelo, com 600 m²; um predio de alvenaria para caldeiras, com 132,25 m²; um predio de alvenaria para motores, com 97,75 m²; um predio de alvenaria para refinaria com 450,0 m²; um predio de alvenaria com 200,0 m²; um predio de alvenaria (graneleiro), com 4.420,0 m²; e um predio de alvenaria com 402,40 m², e as seguintes delimitações:- Partindo do marco Lote rural nº 48/49, no Canto Sul, Lado Leste, seguiu-se ao Oeste, por um travessão de 200m., a rumo AZ 270°00', deflexionou-se ao Norte e seguiu-se por um travessão de 554,46 m. rumo AZ 270°00', digo rumo AZ 0°00', deflexionou-se ao Leste e seguiu-se por um travessão de 45,20 m. rumo AZ de 270°00'; deflexionou-se ao Norte e seguiu-se por um travessão de 40,00 metros, rumo AZ 5°55', deflexionou-se ao Noroeste e seguiu-se por um travessão de 80,0 m., e rumo AZ de 332°13'; deflexionou-se ao Oeste e seguiu-se por um travessão de 30,0 m. e rumo AZ 90°00'; deflexionou-se ao Norte e seguiu-se por um travessão de 58,50 m. rumo AZ 0°00'; deflexionou-se ao Leste e seguiu-se por um travessão de 124,30 m., rumo AZ 90°07'; deflexionou-se ao Norte e seguiu-se por um travessão de 331,0 m., rumo AZ de 0°00', até encontrar a Estrada de Rodagem de Mal. Cdo. Rondon à Toledo; deflexionou-se ao Leste e seguiu-se por um travessão de 66,0 metros e rumo AZ 89°00' e 10,0 m., AZ 97°47'; deflexionou-se ao Sul e seguiu-se por um travessão de 1.070,026 metros, rumo AZ de 0°00', até encontrar novamente o ponto de partida acima descrito, que possui as seguintes confrontações: Norte: com Loteamento Jardim Guaira, terras do mesmo lote rural nº 49 e Estrada de Rodagem de Marechal Cândido Rondon à Toledo; Leste: Lote Rural nº 48; Sul: terras do mesmo lote rural nº 49; Sudoeste: terras do mesmo lote rural nº 49 e com Loteamento Jardim Guaira, conforme matrícula 7.045 do Cartório de Registro de Imóveis de Marechal Cândido Rondon.

3.1.1.2 – LOTE RURAL Nº 48-D (quarenta e oito D) (formado pela Parte do Lote rural nº 48)



Maria Clarice de Oliveira

Perita

Especialidade: Avaliação Imobiliária

CRECI: 8936-F

CNAI: 09290

do 11º Perímetro da Fazenda Britânia, neste município e comarca, com a área de 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados), correspondente a 4 ha (quatro hectares), com os seguintes limites e confrontações: Iniciando do lado esquerdo do lado Norte da área a desmembrar seguindo na direção Leste, com rumo N89ºE, numa extensão de 83,0 metros, confrontando-se com a Estrada que liga Marechal Cândido Rondon, a Toledo, do ponto alcançando seguimos na direção Sul, com rumo N00ºs, numa extensão de 482 metros, confrontando com o lote nº 48. Deste ponto seguimos em Direção Oeste, rumo S89ºW, numa extensão de 83,0 metros, confrontando com o próprio lote rural nº 48. Deste último ponto seguimos em Direção Norte, rumo S00ºN, numa extensão de 482 metros, confrontando com o lote nº 49, alcançando-se assim o ponto de partida, conforme matrícula 2.381 do Cartório de Registro de Imóveis de Marechal Cândido Rondon - PR.

3.2. BENFEITORIAS

SOBRE O LOTE RURAL Nº 49-AB

3.2.1 Construção em alvenaria para fins de telhas, medindo aproximadamente 800m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro; que avalio em R\$ 403.000,00;

3.2.2 Construção em alvenaria para fins de depósito (farelo), medindo aproximadamente 600m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro, ano de fabricação 1980, capacidade de estocagem 12.000 toneladas; que avalio em R\$ 302.000,00;

3.2.3 Construção em alvenaria para fins de máquinas de caldeira, medindo aproximadamente 132,25m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro; que avalio em R\$ 66.600,00;

3.2.4 Construção em alvenaria para fins de máquinas de motores, medindo aproximadamente 97,75m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro, que avalio em R\$ 49.000,00;

3.2.5 Construção em alvenaria para fins de refinaria (degomagem), medindo aproximadamente 450m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro, que avalio em R\$ 226.600,00;

3.2.6 Construção em alvenaria para fins de graneleiro, medindo aproximadamente 4.420m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro, que avalio em R\$ 2.226.100,00

3.2.7 Construção em alvenaria para fins de graneleiro, medindo aproximadamente 1.175m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro, que avalio em R\$ 592.000,00;

3.2.8 Construção em alvenaria para fins de graneleiro, medindo aproximadamente 1.175m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro, que avalio em



Maria Clarice de Oliveira

Perita

Especialidade: Avaliação Imobiliária

CRECI: 8936-F

CNAI: 09290

R\$ 592.000,00;

3.2.9 Construção em alvenaria para fins de fábrica de ração, medindo aproximadamente 2.000m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro, ano de fabricação 2005, capacidade de produção 15.000 toneladas por hora, que avalio R\$ 1.350.000,00;

3.2.10 Construção em alvenaria para fins de industriais (secador com moega), marca: Comil, medindo aproximadamente 402,40m², contendo 4 (quatro) secadores, coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro, ano de fabricação 1998/2002/2010, que avalio em R\$ 202.600,00;

3.2.11 Pelitização, medindo aproximadamente 600m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro, que avalio R\$ 302.200,00;

3.2.12 Construção em alvenaria para fins de industriais (preparação de soja), medindo aproximadamente 200m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro, ano de construção 1980, capacidade 1.200 toneladas por dia, que avalio R\$ 88.000,00;

3.2.13 Construção em alvenaria para fins de depósito, medindo aproximadamente 50m², piso bruto polido na parte inferior do escritório, que avalio em R\$ 25.200,00;

3.2.14 Construção em alvenaria para fins de almoxarifado, medindo aproximadamente 120m², piso bruto polido na parte inferior do escritório, que avalio em R\$ 60.400,00;

3.2.15 Construção em alvenaria para fins de industriais (vestuário), medindo aproximadamente 75m², piso em cerâmica, coberto com telhas Kalhetão, forro, aberturas externas e internas em ferro e vidro, que avalio em R\$ 37.700,00;

3.2.16 Construção em alvenaria para fins de industriais (vestiário e balança), medindo aproximadamente 52m², piso em cerâmica, coberto com telhas Kalhetão, forro, aberturas externas e internas em ferro e vidro, que avalio em R\$ 26.200,00;

3.2.17 Construção em alvenaria para fins de industriais (guarita de recepção), medindo aproximadamente 40m², coberto com telhas aluzinc, estrutura metálica, abertura de ferro e vidro, que avalio em R\$ 27.800,00;

3.2.18 Construção em alvenaria para fins de industriais (cabine de transformadores), medindo aproximadamente 40m², coberto com laje, que avalio em R\$ 27.800,00;

3.2.19 Construção em alvenaria para fins de industriais (moega e transformadores), medindo aproximadamente 90m², coberto com laje, que avalio em R\$ 62.500,00;



Maria Clarice de Oliveira
Perita
Especialidade: Avaliação Imobiliária
CRECI: 8936-F
CNAI: 09290

3.2.20 Construção em alvenaria para fins de industriais (casa de caldeiras), medindo aproximadamente 189m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro, ano de fabricação 1982, capacidade de produção de vapor 14.075 toneladas/hora, pressão de operação 12,00KGF/cm², que avalio em R\$ 91.350,00;

3.2.21 Construção em alvenaria para fins de escritório, recursos humanos, laboratório, sala de reuniões, medindo aproximadamente 350m², coberto com Kalhetão, forro PVC, piso em taco, no laboratório em cerâmica, aberturas internas e externas em ferro e vidro, porta de entrada em vidro temperado blindex 12mm, que avalio em R\$ 320.000,00;

3.2.22 Construção em alvenaria para fins de industriais (depósito de lenha picada), medindo aproximadamente 1.600m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro; que avalio em R\$ 805.800,00;

3.2.23 Construção em alvenaria para fins de fábrica de lecitina, medindo aproximadamente 440m², coberto com aluzinc, estrutura metálica, ano de fabricação 2006, capacidade de produção 20 toneladas por dia, que avalio em R\$ 306.000,00

SOBRE O LOTE RURAL Nº 48-D

3.2.24 Galpão em concreto medindo aproximadamente 5.960m², com estrutura e cobertura metálica, com capacidade para 40.000 toneladas de cereais, com túnel subterrâneo equipado com elevadores horizontais e verticais para carregamento e descarregamento de cereais, que avalio em R\$ 3.000.000,00;

3.2.25 Construção em alvenaria, para fins residenciais, medindo aproximadamente 70m², modelos idênticos, cobertas com telhas de barro, forro em madeira, aberturas de ferro, piso em ceramic, que avalio em R\$ 84.500,00;

3.2.26 Construção em alvenaria, para fins residenciais, medindo aproximadamente 70m², modelos idênticos, cobertas com telhas de barro, forro em madeira, aberturas de ferro, piso em ceramic, que avalio em R\$ 84.500,00;

3.2.27 Açude, medindo aproximadamente 1.000m², todo em concreto (fundo e laterais), equipado com motor tipo bomba para drenar algumas das máquinas industriais, que avalio em R\$ 250.000,00.

Quanto às benfeitorias, cumpre esclarecer que não foi considerado residual no cálculo de avaliação pelo fato de que, caso seja dada outra destinação aos imóveis, os custos de demolição, remoção e destinação de tais benfeitorias, seriam muito superiores ao valor residual.

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS (3.2.1 A 3.2.27) TOTALIZA O MONTANTE DE R\$ 11.609.850,00 (onze milhões seiscentos e nove mil oitocentos e cinquenta reais).



Maria Clarice de Oliveira
Perita
Especialidade: Avaliação Imobiliária
CRECI: 8936-F
CNAI: 09290

3.3. EQUIPAMENTOS (avaliados com auxílio do Engenheiro Mecânico Carlos Henrique De bona Wild conforme documentos anexos).

3.3.1 EQUIPAMENTOS ARMAZENADORES

3.3.1.1 Um tanque com finalidade de armazenamento de óleo processado de soja, com capacidade de 572 m³. Em condições normais de uso e efeitos aparentes do tempo. Avalio o bem em R\$ 100.000,00;

3.3.1.2 Dois tanques com finalidade de armazenamento de óleo processado de soja, com capacidade de 1 044 m³. Em condições normais de uso e efeitos aparentes do tempo. R\$ 450.000,00;

3.3.1.3 Três tanques utilizados no processo industrial de lecitina de soja, com capacidade de 40 m³. Em condições normais de uso e efeitos aparentes do tempo. Avalio o bem em R\$ 90.000,00;

3.3.1.4 Um tanque utilizado no processo industrial de lecitina de soja, com capacidade de 180 m³. Em condições normais de uso e efeitos aparentes do tempo. Avalio o bem em R\$ 100.000,00.

3.3.2 EQUIPAMENTOS PROCESSADORES

3.3.2.1 Conjunto para secagem e estocagem de grão, composto por:

3.3.2.1.1 Dois silos metálicos armazenadores, com capacidade para 6 500 T e dotados de todos dispositivos para seu correto funcionamento: rosca varredora, espalhador de grãos, dispositivo horizontal de carga com passarela e dispositivo de transbordo. Contam também com toda a vedação, acabamento e estruturas necessárias para operação sem anormalidades. De aparência externa os silos não apresentam nenhum tipo de anormalidade, apenas marcas decorrentes do uso, das situações normais de operação e de efeitos do tempo. Avalio os bens em R\$ 790.000,00, cada;

3.3.2.1.2 Secador de cereais com capacidade para 40T/h, acionado com motor elétrico de 50 CV. Apresenta boa aparência e funcionamento, tanto de estrutura quanto de equipamentos mecânicos. Avalio o bem em R\$ 225.000,00

3.3.2.1.3 Elevador metálico com capacidade para 40 T/h, acionado por motor elétrico de 20 CV. Apresenta boa aparência e funcionamento, tanto de estrutura quanto de equipamentos mecânicos. Avalio o bem em R\$ 95.000,00

Estão, portanto, todos os equipamentos deste conjunto de secagem em condições de uso, com aparência e estruturas conservadas, sendo as observações, nestes quesitos, irrelevantes e oriundas apenas de ação do tempo.

AVALIAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS (3.3.1 + 3.3.2) TOTALIZA O MONTANTE DE R\$ 2.640.000,00 (dois milhões seiscentos e quarenta mil reais).



Maria Clarice de Oliveira
Perita
Especialidade: Avaliação Imobiliária
CRECI: 8936-F
CNAI: 09290

4. METODOLOGIA APLICADA

Para a determinação do valor mercadológico de compra e venda dos imóveis foram utilizados os valores médios de mercado, com base em pesquisa realizada entre os dias 14 de fevereiro e 25 de março de 2017, porém, cabe salientar, que inexistente no mercado imobiliário de Marechal Cândido Rondon, imóvel análogo ao ora avaliado, vindo a perita a realizar pesquisa de preços de imóveis que guardassem características semelhantes.

O quadro amostral foi elaborado a partir das amostras acima referidas.

Consideramos amostras de imóveis oferecidos à venda, para compormos uma média do mercado imobiliário.

5. AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS

5.1 PESQUISA IMOBILIARIA

Nesta importante fase do trabalho, primeiramente, é bom esclarecer que os imóveis avaliados tem grande área de extensão e está localizado em área privilegiada, diferente de quaisquer outros, e, por esse motivo, constatamos que necessitávamos de imóveis com características parecidas aos do objeto da presente, uma vez que não poderia somente considerar os imóveis da circunvizinhança, porém, de outras regiões, pois a maior parte dos imóveis da vizinhança possuem valores diferenciados, vez que possuem outra finalidade, tais como: residenciais, comerciais, industriais, de prestação de serviços e de cultivo de lavoura.

Desta feita, consideramos que a pesquisa deveria se estender aos imóveis com características semelhantes, então, procuramos identificar aqueles que guardassem alguma semelhança com os imóveis em questão, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

5.1.1 - AMOSTRAS

Dentre as pesquisas efetuadas destacamos as ofertas abaixo:

Ofertante/Localização	Área em m ²	Valor Oferta	R\$/M2
SUB-100/Av. Rio Grande do Sul	27414,88	2.800.000,00	102,13432
OLX/Porto Mendes	133100,00	690.000,00	5,1840721
SUB-100/Próximo ao Clube Roda Água	28300,00	650000,00	22,968198
OLX/Linha Palmital	253000,00	2500000,00	9,8814229

Maria Clarice de Oliveira
Perita
Especialidade: Avaliação Imobiliária
CRECI: 8936-F
CNAI: 09290

OLX/Área de lazer (Adriana Bortolini)	202000,00	2500000,00	12,376238
OLX/Prox. Posto Copagril da Av. Maripá	29908,00	780000,00	26,079979
Valdir Imóveis/Distante 9 km da rotatória da bandeira	135500,00	550000,00	4,0590406
Valdir Imóveis/Distante 1000 m da Av. Rio Gde. Do Sul	24200,00	1.200.000,00	49,586777
Imob. Joris/Próxima a Samollé	20000,00	600000,00	30,000000
Bom Negócio/Porto Mendes	233460,00	550000,00	2,355864
Bom Negócio/Lot. Recanto Feliz	60500,00	1300000,00	21,487603

CÁLCULO DO VALOR DE VENDA

Média Aritmética das amostras = $\frac{R\$ 252,26}{6} = R\$ 42,04/m^2$

5.2 - CONCLUSÃO

Cumprido esclarecer, que foi necessário ampliar a área da pesquisa da presente perícia, vez que, os imóveis avaliados estão em localidade ímpar, sem qualquer oferta de imóveis similares na região. Por esta razão, a presente perícia, primou, por trazer ao laudo, informações que mais se aproximassem à realidade mercadológica, priorizando a principal característica do imóvel, que é a de **pertencer à área rural, porém, dentro do perímetro urbano**, e, em consequência, trazer o valor do metro quadrado inferior ao valor praticado em imóveis residenciais ou comerciais urbanos, porém, superior aos imóveis rurais em geral. Nota-se que, das 11 amostras expostas no quadro amostral, a Perita aproveitou 6 (seis), pois, foram as que mais trouxeram similaridades com as áreas avaliadas. Desta forma, o mercado imobiliário indicou que o valor de compra e venda dos imóveis objetos deste Parecer é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 42,04 (quarenta e dois reais e quarto centavos) o metro quadrado.



Maria Clarice de Oliveira
Perita
Especialidade: Avaliação Imobiliária
CRECI: 8936-F
CNAI: 09290

-
- Limite inferior = R\$ 37,83
 - Limite superior = R\$ 46,24

1. VALOR MERCADOLÓGICO DE COMPRA E VENDA – 167.200,00 m² x R\$ 42,04 = R\$ 7.029.088,00 (sete milhões vinte e nove mil e oitenta e oito reais).
2. VALOR MERCADOLÓGICO DE COMPRA E VENDA – 40.000,00 m² x R\$ 42,04 = R\$ 1.681.600,00 (um milhão seiscentos e oitenta e um mil e seiscentos reais).

VALOR MERCADOLÓGICO (LOTE RURAL Nº 49-AB+ LOTE RURAL Nº 48-D) – 207.200,00 X R\$ 42,04 = R\$ 8.710.688,00 (oito milhões setecentos e dez mil seiscentos e oitenta e oito reais).

VALOR MERCADOLÓGICO TOTAL (LOTE 49-AB+LOTE 48-D+BENFEITORIAS+EQUIPAMENTOS) = R\$ 8.710.688,00+R\$ 11.609.850,00+R\$2.640.000,00 = R\$ 22.960.538,00 (VINTE DOIS MILHÕES NOVECENTOS E SESSENTA MIL QUINHENTOS E TRINTA E OITO REAIS).

6. QUESITOS DO REQUERENTE

- 1) É recomendável que o Engenheiro de Avaliações, ao ser designado para fazer uma Perícia esclareça aspectos essenciais para a adoção do método avaliatório e eventuais níveis de fundamentação e precisão.

INFORMAÇÃO RELEVANTE: A perita é corretora de imóveis, com especialidade em avaliação imobiliária, e, utiliza, a Resolução-COFECI 1066/2007, e, no que for pertinente a NBR-14653–2, para elaboração de seus pareceres.

Na esteira do acima descrito, solicitamos ao Sr. Perito:

que nos informe se o objetivo da avaliação é apurar o mais provável valor de mercado do imóvel.

RESPOSTA: Sim.

qual o grau de fundamentação alcançado na avaliação?

RESPOSTA: Pelo fato da Perita ser profissional da categoria Corretor de Imóveis, e, considerando que tal pergunta seria de caráter técnico, para profissionais de engenharia, considera, para os mesmos fins, que o laudo apresentado pode ser considerado com 95% (noventa e cinco por cento) de probabilidade de acerto nos valores obtidos.

- 2) Neste caso específico, a NBR 14653 – 2: 2011 recomenda que devemos preferencialmente utilizar o Método Comparativo de Dados de Mercado para avaliação do Terreno e o Custo de Reprodução para avaliação das Benfeitorias devidamente depreciado e também o fator de comercialização.

Esta metodologia é conhecida como Método Evolutivo que é a conjugação dos Métodos Comparativos de Dados de Mercado e Método do Custo de Reprodução ou Reedição.

Diante do acima exposto perguntamos:



Maria Clarice de Oliveira
Perita
Especialidade: Avaliação Imobiliária
CRECI: 8936-F
CNAI: 09290

I. esta será a metodologia utilizada pelo Sr. Perito?

RESPOSTA: Sim, de forma análoga, visto que a perita é Corretora de Imóveis.

II. qual será a base de cálculo do valor das edificações?

RESPOSTA: CUB com depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis.

III. qual a idade real das edificações?

RESPOSTA: A aparência é de que as edificações têm entre 30 e 40 anos, porém, com alguns reparos recentes.

IV. como será feita a depreciação do imóvel. Será através do Método de ROSS HEIDECKE?

RESPOSTA: Sim.

V. como será calculado o Fator de Comercialização? Será levado em consideração a atual condição de liquidez do mercado imobiliário, a falta de adequabilidade das edificações para outras finalidades e a localização do mesmo em uma cidade de pequeno porte? O imóvel é apropriado para aquela região? As edificações são multifuncionais e podem ser aproveitadas para vários tipos de ocupação?

RESPOSTA: Baseado no fator de oferta e procura. Sim. Considera a perita que a destinação do imóvel, visto a sua localização, poderia ser outra. Não considera a perita que as edificações são multifuncionais e possivelmente não poderão ser aproveitadas para outro tipo de ocupação.

3) Como têm se comportado o Mercado nos últimos meses? De uma forma geral, assim como em outros locais, houve um arrefecimento nas vendas e conseqüentemente o mercado imobiliário se encontra em viés de baixa?

RESPOSTA: O Mercado está em retração. Sim, considera a perita que a situação de arrefecimento atingiu também o Mercado imobiliário da Cidade de Marechal Cândido Rondon.

4) Como está se comportando o mercado na região de Marechal Cândido Rondon? O mercado imobiliário está recessivo devido à atual conjuntura econômica do país? Isso reflete diretamente no valor do imóvel?

RESPOSTA: Tem mais Oferta que Procura. Sim. Sim.

5) Qual a liquidez e a velocidade de venda do imóvel avaliando se posto à venda nas atuais condições de mercado?

RESPOSTA: Baixa liquidez, no Mercado atual, por tratar-se de imóvel de grande extensão.

6) Favor demonstrar a pesquisa de mercado que balizou a concepção do valor do terreno.

RESPOSTA: Vide anexos.

7) Demonstrar os cálculos efetuados para se chegar ao valor das benfeitorias.

RESPOSTA: A perita utilizou o CUB GI do mês de março, no valor de R\$ 756,22 para as construções dos galpões, considerando a idade aparente, na maioria de 30 (trinta) anos e estado de conservação de cada benfeitoria, e posteriormente aplicou a Tabela de Ross-Heidecke para depreciação das benfeitorias. Para as construções residenciais, utilizou o valor de R\$ 1.394,13,



Maria Clarice de Oliveira
Perita
Especialidade: Avaliação Imobiliária
CRECI: 8936-F
CNAI: 09290

com a devida depreciação de acordo com a tabela mencionada.

8) Localizar em croqui ou mapa os elementos comparativos utilizados na pesquisa de valor.

RESPOSTA: Vide anexo (pag. 42 a 45).

9) Descrever as principais características dos comparativos.

RESPOSTA:

- 1 – Fácil acesso;
- 2 – Localização privilegiada;
- 3 – Área superior a 20.000 m²;
- 4 – Área rural.

10) Informar se em caso de utilização do Fator de Localização/ Transposição / Setor Urbano, qual o critério adotado para colocação do Índice Local, se arbitrado pelo Sr. Perito ou utilizada a Planta Genérica de Valores da Prefeitura Municipal de Marechal Cândido Rondon.

RESPOSTA: Não considerou necessária tal utilização para a presente perícia.

11) Como o mercado trabalha na região ao determinar qual a moeda seria apropriada para avaliar áreas grandes ou glebas de terra? Seria por saca de soja?

RESPOSTA: A praxe é por sacas de soja, porém, dada a localização privilegiada do imóvel, inclusive sendo considerado, conforme informações obtidas junto à Prefeitura Municipal de Marechal Cândido Rondon, área rural, dentro do perímetro urbano, a perita considera irreal o cálculo com base em sacas de soja.

12) Normalmente em um mercado equilibrado entre oferta e procura, a elasticidade entre o valor ofertado e o valor que realmente se fecha o negócio é de 10%, ou seja, entre o que o vendedor solicita para vender o imóvel e o que o comprador oferece para compra-lo existe um desconto de 10 %. Quando o mercado está ofertante e o país passa por crises econômicas e a liquidez dos bens imóveis é bem mais difícil, a elasticidade ou desconto entre os valores de oferta e negócios efetivamente realizados tende a aumentar. Qual seria a elasticidade praticada hoje na região entre o valor ofertado para venda e o valor efetivamente fechado do negócio? Favor informar o percentual. Este fator de oferta ou fonte ou elasticidade será considerado no arbitramento do valor final?

RESPOSTA: Sim, é praxe de Mercado o desconto de 10% (dez por cento), porém, tendo em vista que a maioria dos proprietários dos imóveis colocados à venda estão conscientes da situação de arrefecimento do Mercado que atravessa o País, tornou-se mais raro tal desconto, uma vez que a maioria das ofertas traduzem o valor real do imóvel. Não será considerado o desconto, pelo fato das amostras traduzirem a realidade mercadológica da região.

13) Com base nos dados reais da pesquisa apresentada pelo Sr Perito é possível afirmar que o tamanho da área influencia no valor final dos imóveis comparativos? Como é esta relação na comarca do imóvel? Quanto maior a área, menor o valor unitário? Como isso será tratado da pesquisa do valor do terreno?

RESPOSTA: Sim, normalmente influencia. Bastante aleatória. Depende majoritariamente



Maria Clarice de Oliveira
Perita
Especialidade: Avaliação Imobiliária
CRECI: 8936-F
CNAI: 09290

da localização e do plano de expansão da cidade. De forma a trazer a realidade do Mercado.

14) Como serão adotadas para efeito de cálculo as áreas de terreno e construção? Serão retiradas de algum documento? Qual?

RESPOSTA: Sim. Terrenos, das matrículas dos Imóveis, e, Construções, das informações trazidas aos autos.

QUESITOS DA REQUERIDA

1. Indaga-se aos Srs. Peritos qual o preço no mercado imobiliário da região dos imóveis abaixo identificados, respeitada a localização, topografia, fertilidade das terras agrícolas e demais características da ABNT utilizadas para fins de avaliação:

1.1 Lote Rural nº 49-AB, (formado pela parte do lote rural nº 49) do 11º perímetro da Fazenda Britânia, neste município e comarca, com área de 167.200m², correspondente a 16 ha72a, ou, 6,90 alq. Limites e confrontações constantes da matrícula nº 7.045 do CRI de Marechal Cândido Rondon (PR);

RESPOSTA: R\$ 7.029.088,00 (sete milhões vinte e nove mil e oitenta e oito reais).

1.1.1 Lote Rural nº 48-D, (formado pela parte do lote rural nº 48) do 11º perímetro da Fazenda Britânia, neste município e comarca, com área de 40.000m², correspondente a 4 ha, ou, 1,65 alq. Limites e confrontações constantes da matrícula nº 2.381 do CRI de Marechal Cândido Rondon (PR);

RESPOSTA: R\$ 1.681.600,00 (um milhão seiscentos e oitenta e um mil e seiscentos reais).

2. Da mesma forma é solicitado qual o valor atual das benfeitorias existentes sobre o terreno identificado no item 1.1. representadas por:

2.1 Construção em alvenaria para fins de telhas, medindo aproximadamente 800m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro;

RESPOSTA: R\$ 403.000,00

2.2 Construção em alvenaria para fins de depósito (farelo), medindo aproximadamente 600m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro, ano de fabricação 1980, capacidade de estocagem 12.000 toneladas;

RESPOSTA: R\$ 302.000,00

2.3 Construção em alvenaria para fins de máquinas de caldeira, medindo aproximadamente 132,25m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro;

RESPOSTA: R\$ 66.600,00

2.4 Construção em alvenaria para fins de máquinas de motores, medindo aproximadamente 97,75m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro;

RESPOSTA: R\$ 49.000,00

2.5 Construção em alvenaria para fins de refinaria (degomagem), medindo aproximadamente



Maria Clarice de Oliveira

Perita

Especialidade: Avaliação Imobiliária

CRECI: 8936-F

CNAI: 09290

450m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro;

RESPOSTA: R\$ 226.600,00

2.6 Construção em alvenaria para fins de graneleiro, medindo aproximadamente 4.420m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro;

RESPOSTA: R\$ 2.226.100,00

2.7 Construção em alvenaria para fins de graneleiro, medindo aproximadamente 1.175m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro;

RESPOSTA: R\$ 592.000,00

2.8 Construção em alvenaria para fins de graneleiro, medindo aproximadamente 1.175m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro;

RESPOSTA: R\$ 592.000,00

2.9 Construção em alvenaria para fins de fábrica de ração, medindo aproximadamente 2.000m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro, ano de fabricação 2005, capacidade de produção 15.000 toneladas por hora;

RESPOSTA: R\$ 1.350.000,00

2.10 Construção em alvenaria para fins de industriais (secador com moega), marca: Comil, medindo aproximadamente 402,40m², contendo 4 (quatro) secadores, coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro, ano de fabricação 1998/2002/2010;

RESPOSTA: R\$ 202.600,00

2.11 Pelitização, medindo aproximadamente 600m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro;

RESPOSTA: R\$ 302.200,00

2.12 Construção em alvenaria para fins de industriais (preparação de soja), medindo aproximadamente 200m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro, ano de construção 1980, capacidade 1.200 toneladas por dia;

RESPOSTA: R\$ 88.000,00

2.13 Construção em alvenaria para fins de depósito, medindo aproximadamente 50m², piso bruto polido na parte inferior do escritório;

RESPOSTA: R\$ 25.200,00

2.14 Construção em alvenaria para fins de almoxarifado, medindo aproximadamente 120m², piso bruto polido na parte inferior do escritório;

RESPOSTA: R\$ 60.400,00

2.15 Construção em alvenaria para fins de industriais (vestuário), medindo aproximadamente 75m², piso em cerâmica, coberto com telhas Kalhetão, forro, aberturas externas e internas em ferro e vidro;

RESPOSTA: R\$ 37.700,00

2.16 Construção em alvenaria para fins de industriais (vestiário e balança), medindo



Maria Clarice de Oliveira

Perita

Especialidade: Avaliação Imobiliária

CRECI: 8936-F

CNAI: 09290

aproximadamente 52m², piso em cerâmica, coberto com telhas Kalhetão, forro, aberturas externas e internas em ferro e vidro;

RESPOSTA: R\$ 26.200,00

2.17 Construção em alvenaria para fins de industriais (guarita de recepção), medindo aproximadamente 40m², coberto com telhas aluzinc, estrutura metálica, abertura de ferro e vidro;

RESPOSTA: R\$ 27.800,00

2.18 Construção em alvenaria para fins de industriais (cabine de transformadores), medindo aproximadamente 40m², coberto com laje;

RESPOSTA: R\$ 27.800,00

2.19 Construção em alvenaria para fins de industriais (moega e transformadores), medindo aproximadamente 90m², coberto com laje;

RESPOSTA: R\$ 62.500,00

2.20 Construção em alvenaria para fins de industriais (casa de caldeiras), medindo aproximadamente 189m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro, ano de fabricação 1982, capacidade de produção de vapor 14.075 toneladas/hora, pressão de operação 12,00KGF/cm²;

RESPOSTA: R\$ 91.350,00

2.21 Construção em alvenaria para fins de escritório, recursos humanos, laboratório, sala de reuniões, medindo aproximadamente 350m², coberto com Kalhetão, forro PVC, piso em taco, no laboratório em cerâmica, aberturas internas e externas em ferro e vidro, porta de entrada em vidro temperado blindex 12mm;

RESPOSTA: R\$ 320.000,00

2.22 Construção em alvenaria para fins de industriais (depósito de lenha picada), medindo aproximadamente 1.600m², coberto com aluzinc, piso bruto em cimento, aberturas externas e internas em ferro;

RESPOSTA: R\$ 805.800,00

2.23 Construção em alvenaria para fins de fábrica de lecitina, medindo aproximadamente 440m², coberto com aluzinc, estrutura metálica, ano de fabricação 2006, capacidade de produção 20 toneladas por dia;

RESPOSTA: R\$ 306.000,00

2.24 01 tanque para fins industriais (óleo), com capacidade para 573m³;

RESPOSTA: R\$ 100.000,00

2.25 02 tanques para fins industriais (óleo) com capacidade para 1.044m³;

RESPOSTA: R\$ 450.00,00

2.26 03 tanques para fins de fábrica de lecitina, com capacidade para 34.000L;



Maria Clarice de Oliveira
Perita
Especialidade: Avaliação Imobiliária
CRECI: 8936-F
CNAI: 09290

RESPOSTA: R\$ 90.000,00

2.27 01 tanque para fins de fábrica de lecitina, com capacidade para 181.000 L.

RESPOSTA: R\$ 100.000,00

3. Da mesma forma é solicitado qual o valor atual das benfeitorias existentes sobre o terreno identificado no item 1.2. representadas por:

3.1 Galpão em concreto medindo aproximadamente $5.960m^2$, com estrutura e cobertura metálica, com capacidade para 40.000 toneladas de cereais, com túnel subterrâneo equipado com elevadores horizontais e verticais para carregamento e descarregamento de cereais;

RESPOSTA: R\$ 3.000.000,00

3.2 Silos metálico armazenador, modelo 21,82/22-A, 21m,82 cm de diâmetro, com 22 anéis, 26m52cm de altura total, 20,22 de altura de cilindro, volume $8.259,16m^3$, capacidade para 6.655T e/ou 109.434 S, composto por rosca varredora com motor elétrico, espalhador de grãos, equipado com 01 dispositivo vertical de carga cap. 120 t/h, 01 dispositivo horizontal de carga cap. 120t/h com passarela aberta, 01 dispositivo horizontal de transbordo cap. 120/t/h com passadiço, um lote de materiais para estaiamento e vedação completo, estrutura metálica, fechado com aluzinc ao redor;

RESPOSTA: R\$ 790.000,00

3.3 Silos metálico armazenador, modelo 21,82/22-A, 21m,82 cm de diâmetro, com 22 anéis, 26m52cm de altura total, 20,22 de altura de cilindro, volume $8.259,16m^3$, capacidade para 6.655T e/ou 109.434 S, composto por rosca varredora com motor elétrico, espalhador de grãos, equipado com 01 dispositivo vertical de carga cap. 120 t/h, 01 dispositivo horizontal de carga cap. 120t/h com passarela aberta, 01 dispositivo horizontal de transbordo cap. 120/t/h com passadiço, um lote de materiais para estaiamento e vedação completo, estrutura metálica, fechado com aluzinc ao redor;

RESPOSTA: R\$ 790.000,00

3.4 Secador de cereais, marca: Comil, com capacidade para 40T/H acionada com motor de 50 CV, estrutura metálica, fechado com aluzinc aoredor;

RESPOSTA: R\$ 225.000,00

3.5 Elevador metálico, marca Comil, com capacidade para 40 T/H, 30m de altura, com motor de 20 CV, estrutura metálica, fechado com aluzinc aoredor;

RESPOSTA: R\$ 95.000,00

3.6 Construção em alvenaria, para fins residenciais, medindo aproximadamente $70m^2$, modelos idênticos, cobertas com te-lhas de barro, forro em madeira, aberturas de ferro, piso em cerâmica;

RESPOSTA: R\$ 84.500,00

3.7 Construção em alvenaria, para fins residenciais, medindo aproximadamente $70m^2$, modelos idênticos, cobertas com te-lhas de barro, forro em madeira, aberturas de ferro, piso em cerâmica;

RESPOSTA: R\$ 84.500,00



Maria Clarice de Oliveira
Perita
Especialidade: Avaliação Imobiliária
CRECI: 8936-F
CNAI: 09290

3.8 Açude, medindo aproximadamente 1.000m², todo em concreto (fundo e laterais), equipado com motor tipo bomba para drenar algumas das máquinas industriais.

RESPOSTA: R\$ 250.000,00

4. Solicita-se esclarecimentos acerca de quantas safras são desenvolvidas anualmente na área, bem como quantidade e preço da produção agrícola anual que é realizada, em média, no local?

RESPOSTA: A perita não tem conhecimento técnico para responder tal questionamento, e, tendo em vista a perícia tratar-se de laudo mercadológico de compra e venda dos imóveis e benfeitorias, foge a alçada da perita o assunto abordado.

5. Indaga-se se além da exploração agrícola a área é utilizada para outras finalidades? Se positiva, esclarecer quais são estas atividades, qual o aproveitamento de cada benfeitoria a cada atividade e qual a valorização do imóvel proveniente destas?

RESPOSTA: Na visitação efetuada, não constatou a perita, que as áreas estão sendo utilizadas para exploração agrícola, porém, como indústria de esmagamento de soja e derivados, armazenamento de farelo, óleo, indústria de processamento de lecitina, indústria de produção de ração animal e recebimento e secagem de soja e outros cereais. A atividade mantida sobre os imóveis não valorizam os imóveis em si, pois, caso fossem vendidos, talvez a destinação não fosse a mesma. A avaliação da empresa como um todo, com sua capacidade de produção e armazenagem deveria ser objeto de avaliação por profissional especialista na área.

Demais informações que os Srs. Peritos julguem necessárias para melhor elucidar os fatos.

INFORMAÇÕES:

- Que, a presente perícia teve como intuito apresentar da melhor forma possível o valor dos imóveis e suas benfeitorias, e, não tem como objetivo a avaliação da indústria em pleno funcionamento, visto que essa avaliação deve ser feita por profissional especializado na área.
- Que a planta industrial avaliada possui diversos equipamentos mecânicos, que possibilitam o funcionamento de diferentes processamentos. Em sua maioria, são conjuntos montados, dotados de esteiras, roscas alimentadoras, pequenos silos, balanças e elevadores. Sendo assim classificados, em sua maioria, como utensílios/equipamentos, por terem caráter móvel. Assim, estes equipamentos poderiam ser desmontados, transportados e reutilizados, diferente de uma construção, uma benfeitoria, porém, mesmo assim, incluídos no presente laudo.

ENCERRAMENTO DO LAUDO PERICIAL

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 18 (dezoito) páginas, mais 24 (vinte quatro) páginas de anexos e 1 (uma) página de referências, todas de um só lado, seguindo esta última, datada e assinada, para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

Cascavel, 12 de abril de 2017.

MARIA CLARICE DE OLIVEIRA
Perita Judicial



Maria Clarice de Oliveira
Perita
Especialidade: Avaliação Imobiliária
CRECI: 8936-F
CNAI: 09290

ANEXOS



















