



**LAUDO
DE
AVALIAÇÃO**

N°1790/2024

ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA
RUA CARLOS RATH, 29 - ALTO DE PINHEIROS - SÃO PAULO / SP - CEP. 05462-030 - TEL. 0xx 11 3039-3500

OS:
PJ-08701-1224-AV-CUR

Certificação Digital - QR Code:



SOLICITANTE**PORTO PONTA DO FELIX S/A****INTERESSADO****PORTO PONTA DO FELIX S/A****ENDEREÇO DO IMÓVEL**

ENDEREÇO

Av. Ayrton Senna da Silva, n°7520

CEP

83212-090

BAIRRO

Vila Paranaguá

CIDADE

Paranaguá

UF

PR**ÁREAS**

TERRENO	107.649,94 m²
----------------	---------------------------------

CONSTRUÇÃO **	33.571,14 m²
----------------------	--------------------------------

** Ver comentários página 4

VALOR DE AVALIAÇÃO**VALOR DE MERCADO****R\$ 190.100.000,00**
(Cento e Noventa Milhões e Cem Mil Reais)**VALOR DE LIQUIDEZ****R\$ 133.070.000,00**
(Cento e Trinta e Três Milhões e Setenta Mil Reais)

01. DATA DA VISITA

12/12/2024

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Av. Ayrton Senna Da Silva, N°7520

CEP

83212-090

BAIRRO

Vila Paranaguá

CIDADE

Paranaguá

UF

PR

03. FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1, item 3.44)

04. DADOS DA REGIÃO

Imóvel bem localizado, junto ao trevo na entrada da cidade de quem chega pela BR 277, principal via de acesso à cidade, em região de ocupação mista, comercial e residencial, caracterizado por grandes imóveis que atendem ao movimento do Porto de Paranaguá, destinados a depósitos, armazéns, patios de caminhões, comércio de bairro e serviços.

Região fácil acesso por vias pavimentadas e em bom estado, sendo que a Av. Ayrton Senna da Silva é continuação no trecho urbano da BR 277, servida por energia elétrica, telefonia, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo, escolas, comércio de bairro e serviços.

A cidade de Paranaguá dista a aproximadamente 90 Km de Curitiba e abriga um dos mais importantes portos do Brasil, com intenso movimento de exportação de produtos agropecuários e industriais, além de importação insumos e produtos industrializados em geral.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Antigo
	Ocupação Principal	Misto
	Padrão Predominante	Médio
	Tráfego Local	Pesado

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

SERVIÇOS PÚBLICOS	<input checked="" type="checkbox"/>	Água Tratada	<input type="checkbox"/>	Gás Encanado
	<input type="checkbox"/>	Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de Lixo
	<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Transporte Coletivo
	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer
	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação Asfáltica	<input checked="" type="checkbox"/>	Comércio
	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefonia	<input type="checkbox"/>	Arborização

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância	Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
	Transporte coletivo	X		
	Comércio	X		
	Rede bancária			X
	Escola	X		
	Saúde	X		
	Segurança		X	
	Lazer	X		

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico (*)
TAXA DE OCUPAÇÃO	50%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,0
Taxa de permeabilidade	30%

06. TERRENO

DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO

Trata-se de uma área com topografia plana e formato irregular, de esquina, situada na via marginal da Avenida Ayrton Senna da Silva (trecho urbano do BR 277 em Paranaguá), com benfeitorias.

FORMATO	Irregular	
TOPOGRAFIA	Semi-Plano	
DIMENSÕES	FRENTE	413,91 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	107.649,94 m²

COMENTÁRIOS SOBRE O TERRENO

A descrição refere-se à área total ocupada pela empresa, conforme planta de situação apresentada, que inclui as ruas e outras áreas comuns do antigo loteamento. As matrículas apresentadas referem-se apenas aos lotes, e somam 76.694,00m². Foi apresentada uma planta de remembramento parcial, que engloba os lotes das quadras 25, 26, 27, 31, 32 e 33, além das ruas entre elas, constituindo a área denominada figura A/B/C, totalizando 67.095,00m², aprovada pela Prefeitura de Paranaguá em 14/12/2012 e um documento datado de 24/01/2013, de "Solicitação de Desafetação e Compra de Rua à Prefeitura de Paranaguá", no qual a empresa justifica sua proposta em função da ocupação de fato e pacificamente há vários anos. Não foi apresentada matrícula do registro de imóveis referente a esse remembramento.

Na lateral direita do terreno há uma área de preservação permanente com uma lagoa, com área de 6.443,50 m², que no entanto não prejudica a utilização do terreno, em função das taxas de ocupação e permeabilidade de 50% e 30% respectivamente, previstas na lei de zoneamento.

07. CONSTRUÇÃO

IDADE APARENTE	22 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Ocupado

(*) As construções têm idade aparente entre 33 anos (armazéns 1 e 2), 03 anos (armazém 04A, parte do 3, central de resíduos e almoxarifado) e em construção (armazém novo + prédio administrativo), passando por manutenção e reformas periódicas, estando no geral em estado regular de conservação.

07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

TIPO	ÁREA (m ²)
ARMAZÉM 1	10.316,02 m ²
ARMAZÉM 2	6.065,50 m ²
ARMAZÉM 3	6.258,46 m ²
ARMAZÉM 4A	3.000,00 m ²
OFICINAS DE MANUTENÇÃO	600,51 m ²
CENTRAL DE RESÍDUOS	60,00 m ²
ALMOXARIFADO	330,77 m ²
PORTARIA PRINCIPAL	122,98 m ²
ACESSO DE CAMINHÕES	283,80 m ²
ARMAZÉM NOVO (*)	6.120,00 m ²
PRÉDIO ADMINISTRATIVO (**)	413,10 m ²
TOTAL	33.571,14 m²

(*) ARMAZÉM NOVO - 80% executado / (**) PRÉDIO ADMINISTRATIVO - 10% executado

07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO GERAL

O imóvel objeto da avaliação é um complexo composto por galpões destinados a armazenamento de fertilizantes a granel, além de construções administrativas e de apoio e de pátios de estacionamento e manobra pavimentados para veículos leves e caminhões.

07.02.01 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
ARMAZÉM 1	1	Concreto pré-moldado e fechamento em telhas de fibro cimento.	Piso industrial em concreto	Telhas de fibro-cimento sobre estruturas de concreto pré moldado e madeira	-
ARMAZÉM 2	1	Concreto e fechamento em telhas de fibro cimento	Piso industrial em concreto	Telhas de fibro-cimento sobre estruturas de madeira	-
ARMAZÉM 3	1	Concreto pré-moldado e fechamento em telhas metálicas.	Piso industrial em concreto	Telhas metálicas e em fibro-cimento sobre estruturas metálicas.	-
ARMAZÉM 4A	1	Placas de concreto pré-moldado	Piso industrial em concreto	Telhas metálicas sobre estruturas metálicas em aço galvanizado.	-
ARMAZÉM NOVO	1	Placas de concreto pré-moldado	Piso industrial em concreto	Telhas de fibrocimento sobre estruturas de concreto	-
OFICINA DE MANUTENÇÃO:					
Galpão	1	Blocos de concreto / telhas de fibro cimento	Piso industrial em concreto	Telhas de fibro-cimento sobre estrutura de concreto pré moldado	
Treinamento	1	Massa fina	Porcelanato	Gesso	Latex
Wc / vestiário		Cerâmica e blocos de concreto	Cerâmica	Laje	Latex
Arquivo morto (mezanino)	1	Blocos de concreto	Cimentado liso	PVC	Latex
Copa	1	Cerâmica e blocos de concreto	Cerâmica	Laje	Latex
BALANÇAS	1	Blocos de concreto	Piso industrial em concreto	Laje	Latex
ALMOXARIFADO	1	Placas de concreto pré moldado	Piso industrial em concreto	Telhas metálicas sobre estrutura metálica	Latex
PORTARIA PRINCIPAL:					
Guarita	1	Blocos de concreto	Porcelanato	PVC	Latex
Acesso de pedestres	1	Blocos de concreto	Cerâmica	Telhas de fibro cimento sobre estrutura de madeira	Latex
Monitoramento	1	Blocos de concreto	Porcelanato	PVC	Latex
wcs	4	Cerâmica e blocos de concreto	Cerâmica	PVC	Latex
ACESSO DE CAMINHÕES	1	Aberto	Asfalto	Telhas metálicas sobre estrutura metálica	-
PORTARIA SECUNDÁRIA					
Guarita	1	Massa fina	Cerâmica	PVC	Latex
wc	1	Cerâmica / m. fina	Cerâmica	PVC	Latex
CENTRAL DE RESÍDUOS	1	Blocos de concreto	Piso industrial em concreto	Telhado aparente	-

08. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Evolutivo, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do terreno do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

Método Evolutivo: *"Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização."*
NBR 14.653-1, Item 8.2.3.

Fator de Comercialização: *"Razão 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 1 (um)."*
NBR 14.653-1, Item 3.20.

Fórmula Matemática: $V_i = (V_t + V_b) * F_c$, onde:
 V_i = Valor do Imóvel;
 V_t = Valor do Terreno;
 V_b = Valor das Benfeitorias e
 F_c = Fator de Comercialização.

08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Terreno	107.649,94 m ²	
Área Construída	33.571,14 m ²	
Valor do Terreno	R\$ 143.540.183,09	(vide anexo)
Valor da Construção	R\$ 46.564.108,23	(vide anexo)
Fator de Comercialização:	1,00	
Valor Total	R\$ 190.104.291,32	(vide anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 190.104.000,00	

Valor de Mercado:

R\$ 190.100.000,00 (Cento e Noventa Milhões e Cem Mil Reais)

08.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	R\$ 190.100.000,00
Fator de Liquidez	70,00%
Valor de Liquidez	R\$ 133.070.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 133.070.000,00 (Cento e Trinta e Três Milhões e Setenta Mil Reais)

09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
Conforme relação anexa (116 matrículas)	Cartório de Registro de Imóveis de Paranaguá / PR.
Outra documentação	
Planta de remembramento de lotes - quadras 25, 26, 27, 31, 32, 33 e ruas entre essas quadras	
Solicitação de desafetação e compra de rua.	
Planta de situação e estatística	
Comercialização	
<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Regular <input checked="" type="checkbox"/> Lenta <input type="checkbox"/> Ruim
Localização	
<input type="checkbox"/> Ótima	<input checked="" type="checkbox"/> Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim
Coordenadas Geográficas	
25°33'16,43"S - 48°33'29,60"O	
Outros comentários	
- A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.	
- Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.	
- Atentar para a observação quanto à documentação dos terrenos, item 06 deste laudo.	
- Avaliação considerando a área total do imóvel, pois com a documentação apresentada não temos como determinar a localização das edificações nas matrículas e na planta de remembramento .	
- Atualmente existem nos imóveis várias instalações provisórias locadas (armazéns em lona, containers para administração e portaria secundária) que não estão consideradas na avaliação.	
- Na data da vistoria, observamos duas construções em andamento, sendo uma de galpão com aproximadamente 80% concluída e a outra da futura área administrativa com aproximadamente 10% concluída.	

10. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Documentação Fotográfica
- III. Elementos Comparativos
- IV. Croqui de Localização das Pesquisas
- V. Situação Paradigma e Homogeneização
- VI. Fundamentação
- VII. LIC

11. ENCERRAMENTO

Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

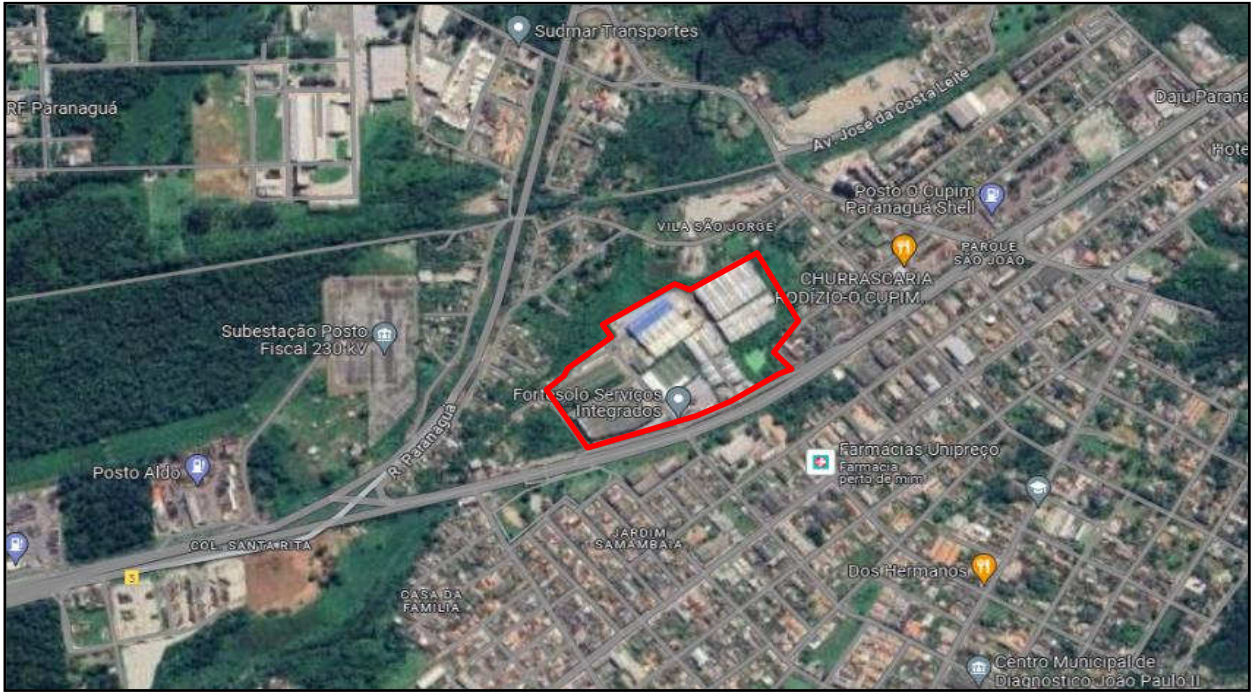
Curitiba, 20 de Dezembro de 2.024.



Alisson Luis de Souza
Engenheiro Civil
CREA 80.013-D/PR

Engº Alisson Luis de Souza
CREA-PR 80.013/D PR

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



IMPLANTAÇÃO E ESTATÍSTICA

PLANTA DE SITUAÇÃO
ESCALA - 1:2000

TABELA DE ESTATÍSTICA		DADOS DE USO DO SOLO LEI COMPLEMENTAR 62/2007 - ANEXO II		
01	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL - ANTERIORMENTE (m²)	0,00	HABITACIONAL	
02	ÁREA A SER CONSTRUIDA - PAVIMENTO TERREDO (m²)	0,00	COMÉRCIO E SERVIÇO	
03	ÁREA A SER CONSTRUIDA - OUTROS PAVIMENTOS (m²)	53.863,23	INDUSTRIAL	
04	ÁREA CONSTRUIDA - SUB-TOTAL (m²)	53.863,23	INDUSTRIAL	
05	ÁREA CONSTRUIDA A SER DEMOLIDA (m²)	508,23	MINERAÇÃO	
06	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL (m²)	54.371,46	MANEJO FLORESTAL E/OU AGRICULTURA FAMILIAR	
07	ÁREA ÚTIL TOTAL (m²)	54.371,46	OUTROS (especificar)	
08	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	78,68	PORTE ATIVIDADES DE COMÉRCIO E SERVIÇO	
09	TAXA DE IMPERMEABILIDADE (%)	78,68	PEQUENO PORTE: ÁREA DE CONSTRUÇÃO ATÉ 100,00m²	
10	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	0,55	MÉDIO PORTE: ÁREA DE CONSTRUÇÃO ENTRE 100,00m² E 500,00m²	
11	ÁREA DO TERRENO (m²)	107.649,94	GRANDE PORTE: ÁREA DE CONSTRUÇÃO ENTRE 500,00m² E 2.000,00m²	
12	LOTE	413,91	PORTE DAS ATIVIDADES INDUSTRIAIS	
13	QUADRA	107.649,94	PEQUENO PORTE: ÁREA DE CONSTRUÇÃO ATÉ 100,00m²	
14	Vargos - Quadra de Ref.: 31	107.649,94	MÉDIO PORTE: ÁREA DE CONSTRUÇÃO ENTRE 100,00m² E 500,00m²	
15	RECUP. MOBIL. LAR	0,00	GRANDE PORTE: ÁREA DE CONSTRUÇÃO ENTRE 500,00m² E 2.000,00m²	
16	ÁREA DE REGULAÇÃO (m²)	0,00	CLASSIFICAÇÃO USO RESIDENCIAL	
17	ÁREA A REFORMAR (m²)	0,00	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	
18	ÁREA A REFORMAR (m²)	0,00	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR EM SERVIDADE PÚBLICA	
19	ALTEZA DA EDIFICAÇÃO (m)	9,40	HABITAÇÃO COLETIVA	
20	NÚMERO DE FAVELAMENTOS	02	HABITAÇÃO DE USO INSTITUCIONAL	
21	RECULO FRONTAL (m)	10,00	OUTROS (especificar)	
22	RECULO LATERAL DIREITO (m)	15,00	CLASSIFICAÇÃO USO COMERCIAL / SERVIÇOS	
23	RECULO LATERAL ESQUERDO (m)	5,00	COMÉRCIO E SERVIÇO VECULAR	
24	RECULO FUNDOS (m)	5,00	COMÉRCIO E SERVIÇO DEBORA	
			COMÉRCIO E SERVIÇO DE BARRIO	
			COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL	
			CLASSIFICAÇÃO USO INDUSTRIAL	
			INDÚSTRIA CASERNA	
			INDÚSTRIA TIPO 1	
			INDÚSTRIA TIPO 2	
			INDÚSTRIA TIPO 3	
			OUTROS	

ÁREAS DE ARMAZENS		ÁREAS DE APOIO			
01	ÁREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)	6.065,50	11	ÁREA CONSTRUIDA EXISTENTE MANUTENÇÃO (m²)	600,51
02	ÁREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)	10.316,02	12	ÁREA CONSTRUIDA EXISTENTE ALUGUEIRADO (m²)	330,77
03	ÁREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)	3.000,00	13	ÁREA PRODUÇÃO ADMINISTRATIVO (m²)	413,10
04	ÁREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)	4.074,26	14	ÁREA DE TRÁFEGO (m²)	94,08
05	ÁREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)	611,40	15	POSTAGEM COM COBERTURA (m²)	122,98
06	ÁREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)	1.973,00	16	COBERTURA COM COBERTURA DAS PORTAS (m²)	263,90
07	ÁREA A SER CONSTRUIDA (m²)	2.339,00	17	ÁREA TOTAL DE APOIO (m²)	1.842,34
08	ÁREA A SER CONSTRUIDA (m²)	6.120,00	18	ÁREA TOTAL PARCIAL (m²)	53.963,32
09	ÁREA A SER CONSTRUIDA (m²)	3.820,00	19	TOTAL DE ÁREA PERMITEVEIS (m²)	22.970,46
10	ÁREA A SER CONSTRUIDA (m²)	14.400,00			
	ÁREA TOTAL DE ARMAZENS (m²)	52.017,98			

PREFEITURA:	CONSULTA APROVADA:
SECRETÁRIO:	DIRETOR:
OBRA: COMÉRCIO E SERVIÇO - PLANTA DE SITUAÇÃO E ESTATÍSTICA	
ENDEREÇO: Av. Antônio Senna da Silva, 7520 - Vila Paranaquá Paranaquá - PR	
RESPONSÁVEL TÉCNICO - PROJETO: Arq. Liliana Sarti Luna Pereira CAU 467565-9	
RESPONSÁVEL TÉCNICO - EXECUÇÃO: Arq. Liliana Sarti Luna Pereira CAU 467565-9	

FRANQUIA 01/01

ANEXO II - MATRÍCULAS

MATRÍCULA	QUADRA	TERRENO	ÁREA	MATRÍCULA	QUADRA	TERRENO	ÁREA
37.508	25	1	600,00	36.618	32	1	600,00
37.509		2	600,00	36.619		2	600,00
37.510		3	600,00	36.620		3	600,00
37.511		4	600,00	36.621		4	600,00
37.498		11	150,00	36.622		5	600,00
37.499		12	180,00	36.623		6	600,00
37.500		13	202,50	36.624		7	600,00
37.501	14	217,50	36.625	8		600,00	
37.518	26	1	600,00	36.626		9	600,00
37.519		2	600,00	36.627		10	600,00
37.520		3	600,00	36.628		11	600,00
37.521		4	600,00	36.629		12	600,00
37.522		5	600,00	36.630		13	600,00
37.523		6	600,00	36.631		14	600,00
37.524		7	600,00	36.632		15	600,00
37.525		8	600,00	36.633		16	600,00
37.526		9	600,00	36.634		17	600,00
37.527		10	600,00	36.635		18	600,00
37.528		11	600,00	36.636		19	600,00
37.529		12	600,00	36.637		20	600,00
37.530		13	600,00	36.638	1	600,00	
37.531	14	600,00	36.639	2	600,00		
37.532	15	600,00	36.640	3	600,00		
37.533	16	600,00	36.641	4	600,00		
37.534	17	600,00	36.642	5	600,00		
37.535	18	600,00	36.643	6	600,00		
37.536	19	600,00	36.644	7	600,00		
37.537	20	600,00	36.645	8	600,00		
37.538	27	1	600,00	36.646	9	600,00	
37.539		2	600,00	36.647	10	600,00	
37.540		3	600,00	36.648	11	600,00	
37.541		4	600,00	36.649	12	600,00	
37.542		5	600,00	36.650	13	600,00	
37.543		6	600,00	36.651	14	600,00	
37.544		7	600,00	36.652	15	600,00	
37.545		8	600,00	36.653	16	600,00	
37.546		9	600,00	36.654	17	600,00	
37.547		10	600,00	36.655	18	600,00	
37.548	11	600,00	36.656	19	600,00		
37.549	12	600,00	36.657	20	600,00		
37.550	13	600,00	40.048	38	FIGURA A	9.974,00	
37.551	14	600,00	36.496	39	1	600,00	
37.552	15	600,00	36.497		2	600,00	
37.553	16	600,00	36.498		3	600,00	
37.554	17	600,00	36.499		4	600,00	
37.555	18	600,00	36.500		5	600,00	
37.556	19	600,00	36.501		6	600,00	
37.557	20	600,00	36.502		7	600,00	
36.611	31	4	360,00		36.503	8	600,00
36.612		5	427,50		36.504	9	600,00
36.613		6	487,50		36.505	10	600,00
36.614		7	525,00	36.506	11	600,00	
36.615		8	570,00	36.507	12	600,00	
36.616		9	600,00	36.508	13	600,00	
36.617		10	600,00	36.509	14	600,00	
			36.510	15	600,00		
			36.511	16	600,00		
			36.512	17	600,00		
			36.513	18	600,00		
			36.514	19	600,00		
			35.515	20	600,00		

ÁREA TOTAL DOS LOTES
76.694,00

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista frontal do imóvel.



Vista frontal do imóvel.



Vista frontal do imóvel.



Vista frontal do imóvel.



Identificação do imóvel.



Numeração predial.

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Av. Ayrton Senna da Silva.



Av. Ayrton Senna da Silva.



Marginal da Av. Ayrton Senna da Silva.



Portaria principal.



Armazém granel.



Pátio interno.

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Portaria secundária.



Balança rodoviária.



Futuro prédio administrativo.



Armazéns de lona (provisórios).



Armazéns de lona (provisórios).



Armazéns de lona (provisórios).

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Armazéns de lona (provisórios).



Armazéns de lona (provisórios).



Vista externa - armazém granel.



Vista externa - armazém granel.



Central de resíduos.



Vista externa - armazém granel (em construção).

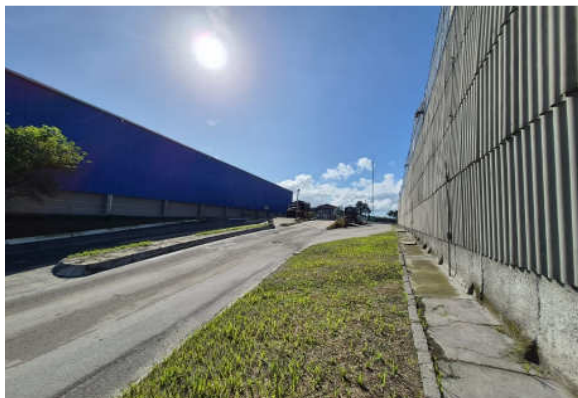
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Almoxarifado.



Circulação interna.



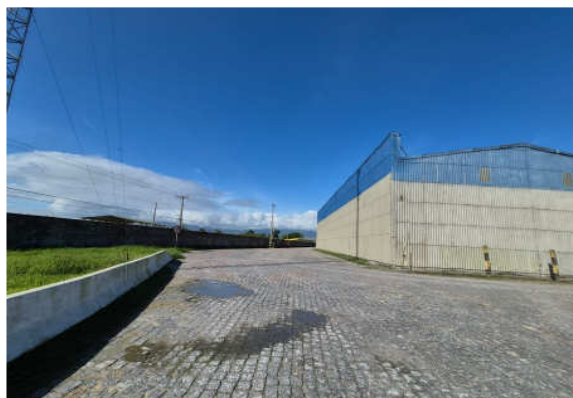
Circulação interna.



Circulação interna.



Vista externa - armazém granel.



Vista externa - armazém granel.

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista interna - armazém.



Vista interna - armazém.



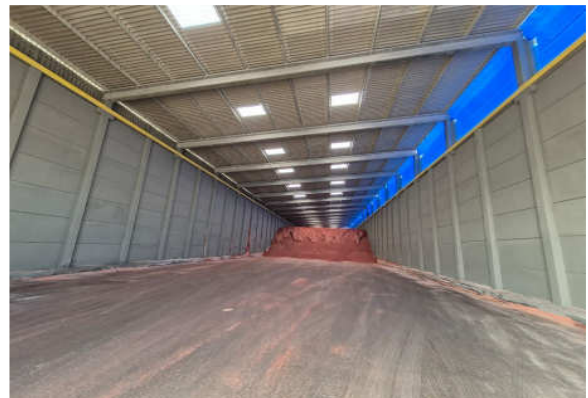
Vista interna - armazém.



Vista interna - armazém.



Vista interna - armazém.



Vista interna - armazém.

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista interna - armazém.



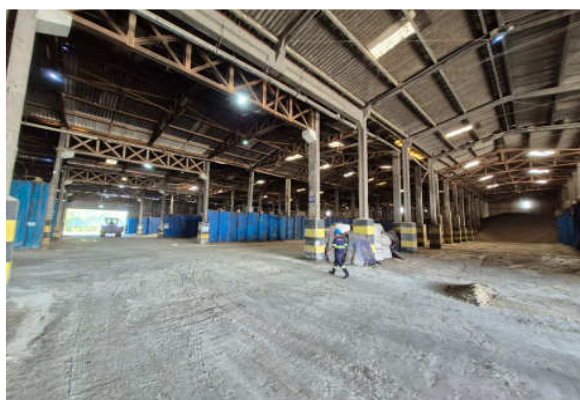
Vista interna - armazém.



Oficina.



Almoxarifado.



Vista interna - armazém.



Vista interna - armazém.

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Vista interna - armazém.



Vista interna - armazém.



Vista interna - armazém.



Vista interna - armazém.



Vista interna - armazém.

INFORMANTE						1
CONTATO	Imobiliária Bonfim / 41 99886-2050					
LINK	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-29-de-julho-bairros-paranagua-9224m2-venda-RS17000000-id-2757796513/					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Rua Conselheiro Corrêa, 1366					
BAIRRO	Bockmann	MUNICIPIO	Paranaguá	UF	PR	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO	9.224,00 m ²	FRENTE	45,00 m	PROFUNDIDADE	204,98 m	
CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Terreno Plano	
		INDICE LOCAL	90,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	95,00			
COMENTÁRIOS	Terreno com galpão antigo (4135,00 m ²), em valor comercial / localização e infraestrutura inferiores					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 17.000.000,00			



INFORMANTE						2
CONTATO	Army Imóveis / 41 99752-8181					
LINK	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-sao-joao-bairros-paranagua-11000m2-venda-RS17500000-id-2746235642/					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Avenida Ayrton Senna da Silva, s/nº (ao lado do avaliando)					
BAIRRO	Parque São João	MUNICIPIO	Paranaguá	UF	PR	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO	8.800,00 m ²	FRENTE	60,00 m	PROFUNDIDADE	146,67 m	
CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Terreno Plano	
		INDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS	Terreno limpo com 20% de APP - área total de 11.000 m ²					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 17.500.000,00			



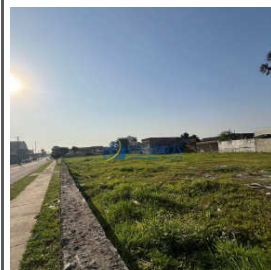
INFORMANTE						3
CONTATO	José Veloso / 41 3015-4433					
LINK	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estradinha-bairros-paranagua-2250m2-venda-RS4000000-id-2567791644/					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Alameda Coronel Elycio Pereira (em frente à Renault)					
BAIRRO	Estradinha	MUNICIPIO	Paranaguá	UF	PR	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO	2.250,00 m ²	FRENTE	22,50 m	PROFUNDIDADE	100,00 m	
CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Terreno Plano	
		INDICE LOCAL	80,00	SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
		MELHORAMENTOS	90,00			
COMENTÁRIOS	Terreno limpo / Localização e infraestrutura inferiores					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 4.000.000,00			



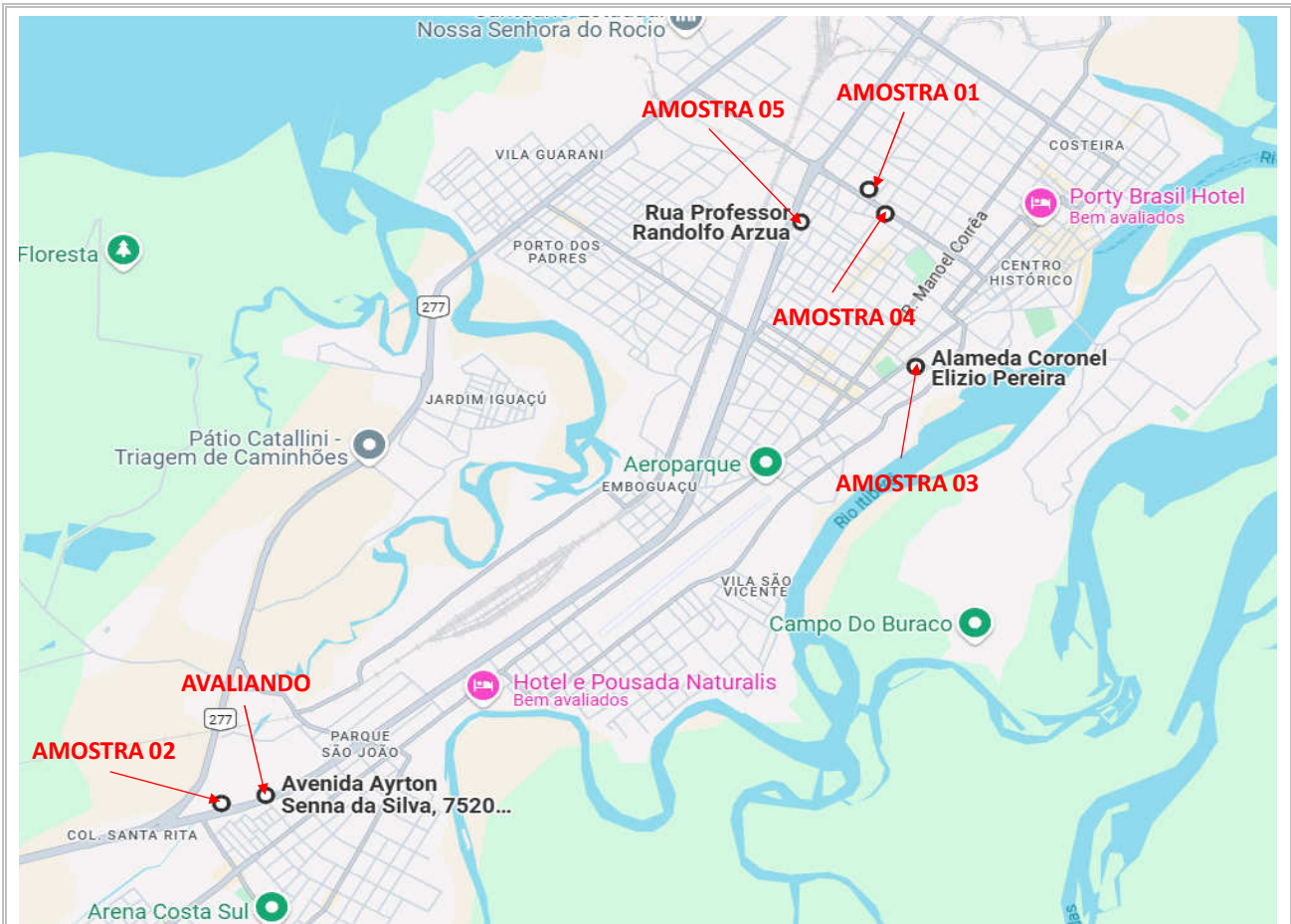
INFORMANTE						4
CONTATO	Mocelin & Consoli / 41 3086-1389					
LINK	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-bockmann-paranagua-pr-1160m2-id-2740135445/					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Avenida Coronel Santa Rita, 719					
BAIRRO	Bockmann	MUNICIPIO	Paranaguá	UF	PR	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO	1.160,00 m ²	FRENTE	46,00 m	PROFUNDIDADE	25,22 m	
CLASSE	Comercial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Terreno Plano	
		INDICE LOCAL	90,00	SITUAÇÃO	Esquina	
		MELHORAMENTOS	100,00			
COMENTÁRIOS	Terreno com construções antigas sem valor comercial / Localização inferior					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 3.000.000,00			



INFORMANTE						5
CONTATO	Veleiros Imóveis / 41 3722-6022					
LINK	https://imobiliariaveleiros.com.br/imovel/146104727/terreno-palmital-paranagua/					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Rua Baroneza do Cerro Azul x Randolfo Arzua					
BAIRRO	Palmital	MUNICIPIO	Paranaguá	UF	PR	
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA TERRENO	3.042,00 m ²	FRENTE	45,00 m	PROFUNDIDADE	67,60 m	
CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA	Terreno Plano	
		INDICE LOCAL	80,00	SITUAÇÃO	Esquina	
		MELHORAMENTOS	90,00			
COMENTÁRIOS	Terreno limpo / Localização e infraestrutura inferiores					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 6.000.000,00			



ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



INFORMAÇÕES BÁSICAS			
ENDEREÇO	Av. Ayrton Senna da Silva, n° 7520		
BAIRRO	Vila Paranaguá	MUNICÍPIO	Paranaguá
		UF	PR
INFORMAÇÕES GERAIS			
ÁREA DE TERRENO	107.649,94 m ²	TOPOGRAFIA	Declive Até 5%
FRENTE	413,91 m	SITUAÇÃO	Meio de Quadra
PROF. EQUIVALENTE	260,08 m	ÍNDICE LOCAL	100,00
ÁREA CONSTRUÍDA (**)	31.975,35 m ²	MELHORAMENTOS	100,00
IDADE APARENTE	22 ano(s)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
FOC	0,815		

(**) PARA EFEITO DE CÁLCULO ESTAMOS HOMOGENEIZANDO AS ÁREAS QUE AINDA ESTÃO EM CONSTRUÇÃO, OU SEJA, ((27.038,04 m² x 1,00) + (6.120,00 m² x 0,80) + (413,10 m² x 0,10)) = 31.975,35 m²

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Terreno	Frente	R\$ / m ²	Ffrente	Fprofund	Ftopog	Fesq	Farea	Fmelh	Ftransp	Homog
1	R\$ 17.000.000,00	0,90	R\$ 15.300.000,00	9.224,00	45,00	R\$ 1.658,72	1,00	1,00	0,95	1,00	0,74	1,05	1,11	R\$ 1.359,03
2	R\$ 17.500.000,00	0,90	R\$ 15.750.000,00	8.800,00	60,00	R\$ 1.789,77	1,00	1,00	0,95	1,00	0,73	1,00	1,00	R\$ 1.246,43
3	R\$ 4.000.000,00	0,90	R\$ 3.600.000,00	2.250,00	22,50	R\$ 1.600,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,62	1,11	1,25	R\$ 1.305,03
4	R\$ 3.000.000,00	0,90	R\$ 2.700.000,00	1.160,00	46,00	R\$ 2.327,59	1,00	1,00	0,95	0,95	0,57	1,00	1,11	R\$ 1.328,17
5	R\$ 6.000.000,00	0,90	R\$ 5.400.000,00	3.042,00	45,00	R\$ 1.775,15	1,00	1,00	0,95	0,95	0,64	1,11	1,25	R\$ 1.428,33

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA			
	GRAU III	GRAU II	GRAU I
	< = 30%	< = 40%	< = 50%
Intervalo de confiabilidade			8,02%
Grau de Precisão			III
Grau de Fundamentação			II

CÁLCULOS

Média Aritmética		R\$	1.333,40
Limite superior		R\$	1.733,42
Limite inferior		R\$	933,38
Média Sanada		R\$	1.333,40
Desvio Padrão		R\$	67,20
Coefficiente de variação			5,04%
Total de elementos saneados			5
t de Student			1,53
Intervalo de confiança			
Superior	3,86%	R\$	1.384,81
Inferior	-3,86%	R\$	1.281,99
Valor Total do Terreno		R\$	143.540.183,09

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÍDA	31.975,35 m ²	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 46.564.108,23
ÁREA TERRENO	107.649,94 m ²	VALOR DO TERRENO	R\$ 143.540.183,09
FATOR OBSOLECÊNCIA	0,815	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,00
CUSTO/m ² **	R\$ 1.786,81 /m ²	VALOR DO IMÓVEL	R\$ 190.104.291,32

VALOR ADOTADO: R\$ 190.100.000,00 (Cento e Noventa Milhões Cem Mil Reais)

** ADOTADO CUB/PR - Referência de Dezembro/2024 - Galpão Industrial (GI) - R\$ 1.323,56 / m² x 1,35 = 1.786,81 / m²

FATORES

Ffrente	Fator Frente	Corrige a diferença entre as frentes efetiva entre as amostras e o avaliando
Fprofund	Fator Profundidade	Corrige a diferença entre as profundidades equivalentes entre as amostras e o avaliando
Ftopog	Fator Topografia	Corrige a influência da topografia das amostras e o avaliando
Fesq	Fator Esquina	Corrige a influência de frentes múltiplas das amostras e avaliando
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Fmelhor	Fator Melhoramento	Corrige a influência das melhorias urbanas existentes entre as amostras e o avaliando
Ftransp	Fator Transposição	Corrige a diferença de índice local ou fiscal entre as amostras e o avaliando

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	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	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:
GRAU II
TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA **8,02%**
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:
GRAU III

TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
SOMATÓRIA					6

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU II
---	----------------

ANEXO V - TABELA CUB

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Novembro/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Novembro/2024**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.385,50	0,22%	R-1	2.977,09	0,15%	R-1	3.630,36	0,08%
PP-4	2.191,07	0,37%	PP-4	2.787,13	0,21%	R-8	2.951,15	0,17%
R-8	2.081,16	0,34%	R-8	2.430,17	0,21%	R-16	2.999,02	0,31%
PIS	1.653,49	0,60%	R-16	2.355,71	0,22%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.743,18	0,27%	CAL-8	2.947,97	0,23%
CSL-8	2.379,28	0,23%	CSL-8	2.648,67	0,20%
CSL-16	3.178,20	0,27%	CSL-16	3.533,85	0,24%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.569,94	0,34%
GI	1.323,56	0,24%

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS
DATA DA VISITA:

12/dez

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL	
1.1	Identificação do imóvel: PORTO PONTA DO FELIX S/A
1.2	Endereço: Av. Ayrton Senna da Silva, n°7520
	Cidade: Paranaguá UF: PR
1.3	Uso Atual do Imóvel: Comercial Uso Pretendido: Comercial
1.4	Existe indústria no local? <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
	Nome da indústria: -
	Ramo de atividade: -
1.5	Coordenadas Geográficas: 25°33'16,43"S - 48°33'29,60"O
1.6	Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não Existência de um córrego passando aos fundos do imóvel.
1.7	Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO	
2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).	
<input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas	
Citar as fontes consultadas:	
Órgão Ambiental Estadual:	IAT - Instituto Água e Terra
Órgão Ambiental Municipal:	SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente
Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "sim" na pergunta 6.1.	
2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.	
<input checked="" type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Sim
Que tipo?	Quando?
2.3. Os logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).	
<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Sim
Qual endereço do imóvel na vizinhança?	
<input checked="" type="checkbox"/> Não existe lista pública de áreas contaminadas	
Citar as fontes consultadas:	
Órgão Ambiental Estadual:	IAT - Instituto Água e Terra
Órgão Ambiental Municipal:	SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente
Nota: Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar "sim" na pergunta 6.6.2.	
* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.	

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3.	ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL		
	3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:		
	Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
	Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Outros. Descrever: ARMAZENAMENTO DE FERTILIZANTES A GRANEL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Fonte de Informação: Verificação no local; IAT; SMMA; Prefeitura de Paranaguá/PR.		
	Observações e/ou justificativas: Existe uma lagoa na área de preservação permanente situada junta à divisa direita do terreno.		
	Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar "sim" na pergunta 6.1.		

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3.2. Infraestrutura:			
Imóvel Avaliado	Existe	Não Existe	Não identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui reservatório de água subterrâneo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui espaços subterrâneos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:			
Uso do Imóvel	Passado	Presente	
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Comércio. Que tipo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Outros. Descrever: DEPÓSITO DE FERTILIZANTES A GRANEL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Fonte de Informação: Verificação no local; IAT; SMMA; Prefeitura de Paranaguá/PR.			
Informações e/ou justificativa: Nada a acrescentar.			
3.4. Informações ou observações complementares:			
Nada a acrescentar.			

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS
4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL

4.1. Nos logradouros que perfazem o **entorno** onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

Não Sim

Em caso afirmativo, indicar:

4.2 No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias? Quais?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora? Qual?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros: Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fonte de Informação:

Verificação no local;
IAT;
SMMA;
Prefeitura de Paranaguá/PR.

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno? Nada observado.

Observações e/ou justificativas: Nada a acrescentar.

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Índícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na pergunta 6.3.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS**5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de 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 Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

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:

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 Sim - Indique o local:

Eng. Alisson Luis de Souza / CREA-PR 80.013/D

Nome do Responsável pelo preenchimento


Alisson Luis de Souza
Engenheiro Civil
CREA-PR 80.013-D

Assinatura do responsável pelo preenchimento

Engebanc Engenharia e Serviços Ltda

Nome da Empresa representada

69.026.144/0001-13

CNPJ da empresa representada

Normativo SARB 14/2014

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.

Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

Atualizado pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020.

