



**ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PARECER SOBRE VALOR DE MERCADO

PROPRIETÁRIOS:

PRATICA ESTAMPAS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.

Em Recuperação judicial;

CNPJ 07.921.445/0001-53

Brasileiros, empresários, Residentes e Domiciliados no Município de

Laranjeiras do Sul-PR.





**ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248**

OBJETIVO 1

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do valor de mercado do imóvel urbano, sede da empresa.

OBJETIVO 2

Efetuar levantamento físico do existente de imóveis, maquinários industriais, equipamentos, mobiliários, veículos e atribuir valores de mercado aos mesmos.

PARTE 01

Imóvel urbano– Sede da empresa.

Matrícula: nº 37997

Imóvel Urbano: Lote 01 do quinhão N°01-B desmembrado do quinhão N°01 do bloco N° 13 em Laranjeiras do Sul– Pr – Pr, nesta comarca, com área de 2.000,00 m2, com benfeitorias, localizado, no bairro Getúlio Vargas, na rua Marechal Floriano Peixoto s/n da cidade Laranjeiras do Sul– Pr.





ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248





ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248

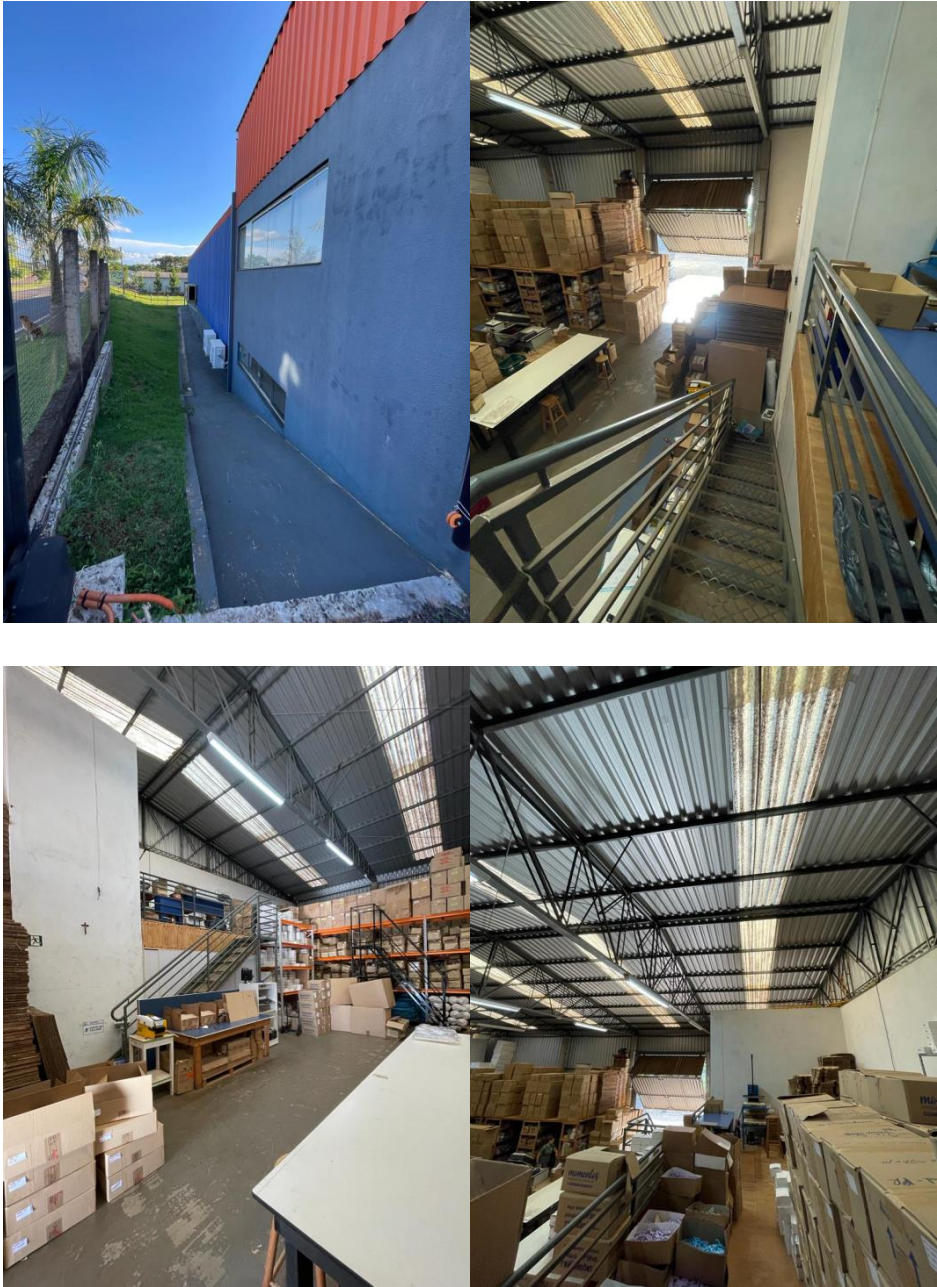
Imóvel urbano barracão industrial – Sede da empresa.

Barracão industrial, com estrutura mista, pré-fabricada e estrutura metálica, com fechamentos em telhas de aluzinco e painéis em concreto armado. Localizado em uma região industrial da cidade de Laranjeiras do Sul-PR Dimensões da estrutura, barracão com medida de 35,5m x 20,0m totalizando 710m², dentro dessa estrutura, conta ainda com uma estrutura de escritório (pavimento térreo) e um mezanino residencial junto ao corpo da estrutura do barracão com área residencial com 128,73m²



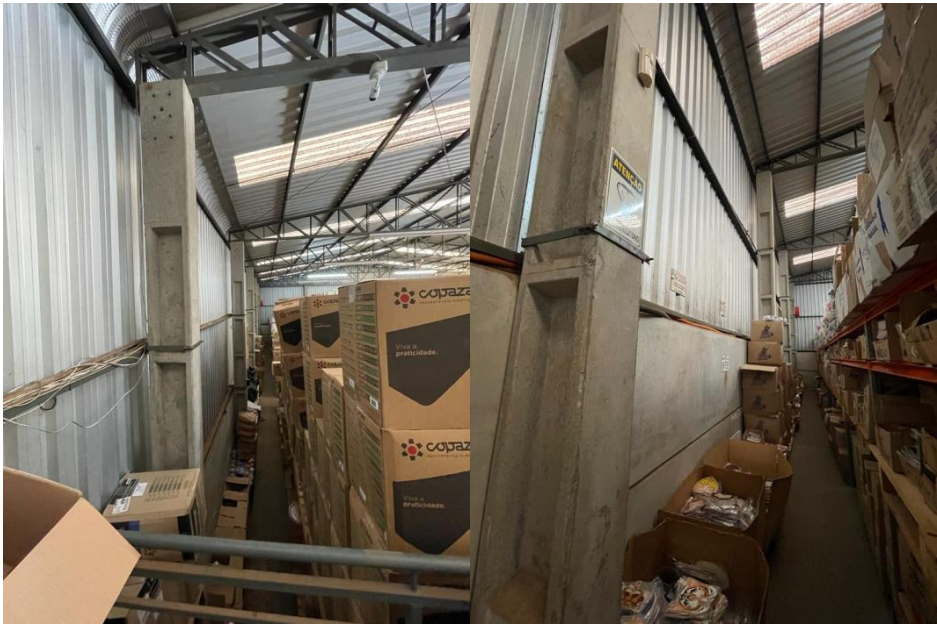


ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248





ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248





ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248

A partir das considerações acima expostas, atribuo o valor para os imóveis com benfeitorias:

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Novembro/2022 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/2022. "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:

BASE DE CALCULO – CUB NOVEMBRO 2022

GI – R\$ 1226,44 – Galpão Industrial

Área calculada do barracão 29,35m x 20 = 587m²

GI – R\$ 1226,44 * 587 = **R\$ 719.920,28**

CSL – R\$ 2193,84 – Comercial salas e lojas

Área calculada dos escritórios 5,85m X 20m = 117m²

CSL – R\$ 2193,84*117 = **R\$ 256.562,28**

R-1 – R\$ 2,695,45 Padrão normal residencial

Área Calculada do apartamento = 5,85m X 21,20m =124,02

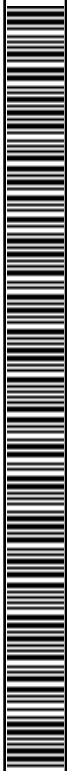
R-1 R\$ 2,695,45 * 124,02= **R\$ 334.289,70**

SOMATÓRIA TOTAL CIVIL =

Valor médio estimado R\$ 1.310.772,26

Um milhão duzentos e cinquenta e um mil, trezentos e cinquenta e um e oitenta centavos.

Variação de valor para mais ou para menos 10%





ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248

TERRENO URBANO INSCRITO SOB MATRICULA Nº 37997

Valor estimado de mercado de acordo com dados levantados em condição de alguns fatores:

Localização

Média de preços de mercado dos terrenos próximos

Situação do terreno (pronto para uso, cercado, e com base em pedra brita e grama).

Documentação

Poder de valorização de mercado

Terreno: 2000.00 m²

Valor estimado por m² R\$ 350,00

2000*300 = R\$ 600.000,00

Variação de valor para mais ou para menos 10%

Empresa Pratica Estampas conta com uma estrutura completa de armazenamento e produção de itens de festa.

O barracão conta com uma estrutura interna, prateleiras porta paletes industriais, prateleiras de madeira, 2 climatizadores evaporativos, mesas em madeira para estações de trabalho, prensa de pratos plásticos, balança 150kg (Profield), Dispensador de fita (Strapack), Seladora conjugada universal, maquina embaladora de produtos sólidos (Embala Brasil), impressoras grandes formatos (Epson EcoTank, Computadores e estações de trabalho para processos de criação de artes, mesas para corte, recorte e embalagens, escritório com duas mesas e cadeiras, arquivos gaveteiros metálicos, estante com prateleiras para arquivo e apoio, equipamento de ar condicionado do tipo “split”, cadeiras de escritório, impressoras multiuso, sala de reuniões com balcões de armazenamento em mdf,





ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248

cadeiras para mesa de reunião, sala/recepção/administrativo, com mesa em MDF, com gavetas, impressoras multiuso, computador, cadeira, cadeiras de espera. Área de serviço/apoio e banheiro para funcionários.

O acabamento do piso da área de produção é de concreto usinado de alta resistência, com pintura em tinta para piso, os fechamentos no perímetro do barracão são em chapas de aluzinco, e placa de concreto. Nos ambientes de escritório e administração, é em piso porcelanato, o forro da área de escritório é de gesso, portas em madeira.

No mezanino junto a estrutura do barracão, tem o apartamento, a estrutura conta com sala de estar e cozinha conjugada, banheiro social e dois dormitórios, acabamento de piso em porcelanato, forro em gesso, acabamento médio, em um bom estado de conservação.

O apartamento está todo mobiliado, grande parte planejado ao ambiente, dessa forma consideramos um valor agregado ao levantamento de custos do mesmo.

Na parte confrontante do terreno existe uma área de festas, com churrasqueira, cozinha de apoio, piscina, deck e garagem.



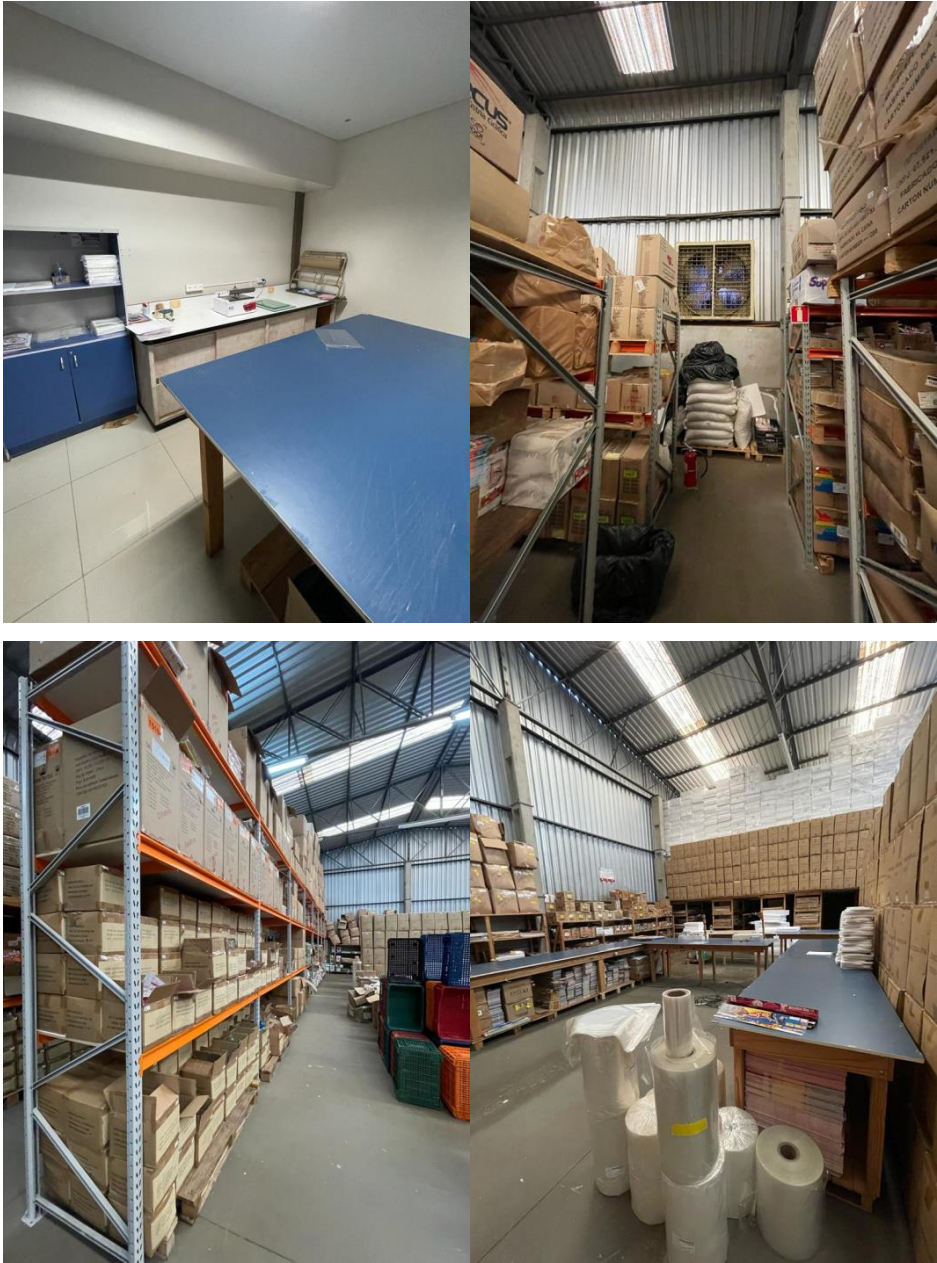


ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248



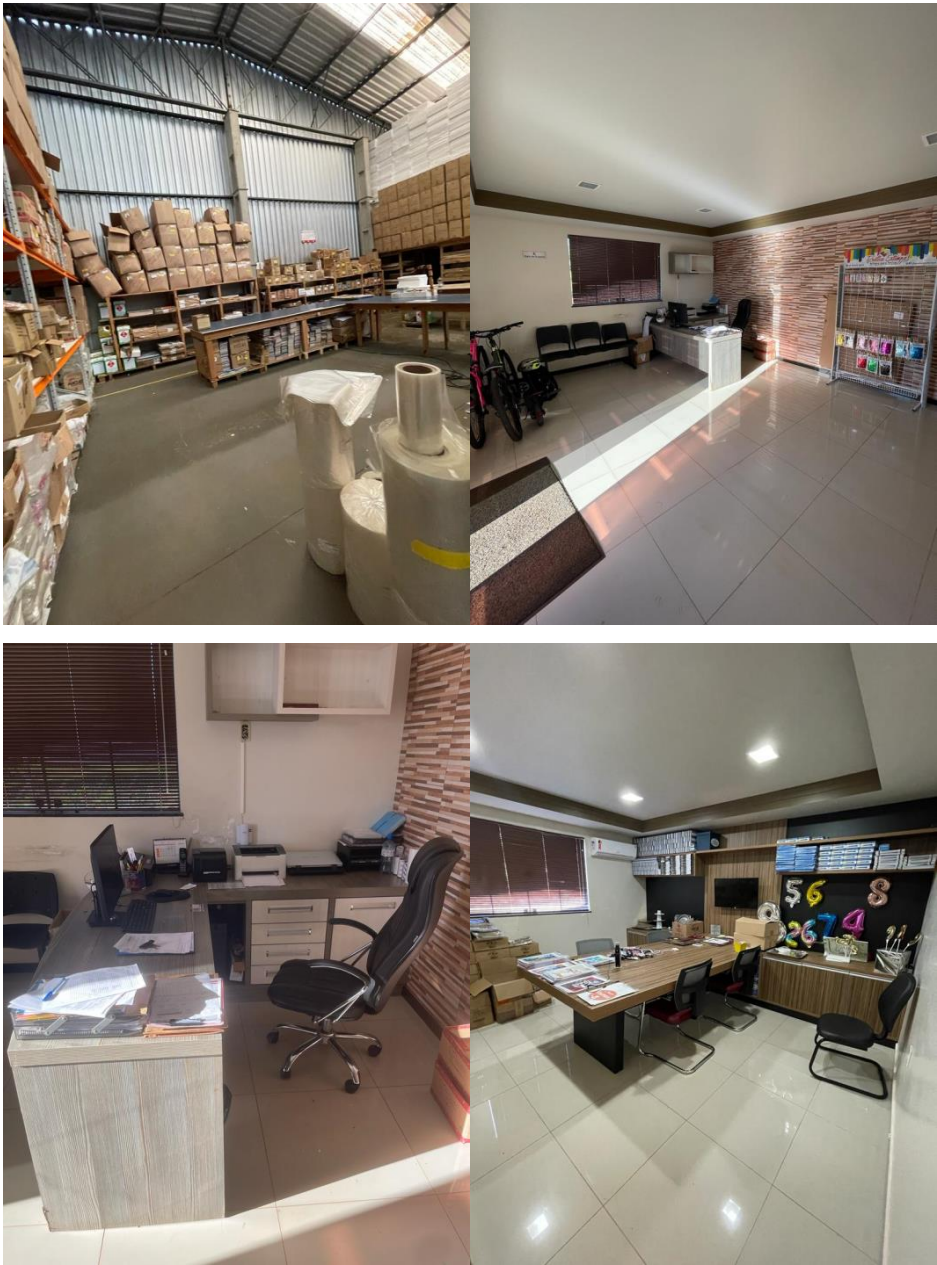


ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248





ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248





ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248





ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248





ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248

FOTOS DO APARTAMENTO ABAIXO:





ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248





ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248





**ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248**

PARTE 02

Equipamentos e maquinas

ESPECIFICAÇÕES:

Prateleiras porta paletes industriais; R\$ 87.500,00

Prateleiras de madeira; R\$ 7.500,00

2 climatizadores evaporativos; R\$ 18.000,00 (dois itens)

4 mesas em madeira para estações de trabalho; R\$ 2.000,00 (quatro itens)

1 prensa de pratos de papel R\$ 6.500,00

1 balança 150kg (Profield); R\$ 500,00

1 Dispensador de fita (Strapack); R\$ 4.700,00 (um item)

2 Seladora conjugada universal; R\$ 6.000,00 (dois itens)

1 maquina embaladora de produtos sólidos (Embala Brasil); R\$ 100.000,00

2 impressoras grandes formatos (Epson EcoTank) L1300; R\$ 10.000,00 (quatro itens)

5 computadores (CPU/ TELAS/MOUSE/TECLADOS; R\$ 15.000,00 (cinco itens)

1 mesa para corte recorte e Empacotamento; R\$ 1.000,00

2 mesas e 2 cadeiras; R\$ 5.000,00 (quatro itens)

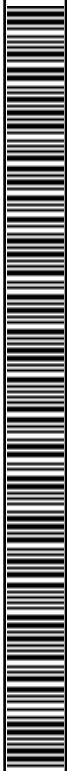
2 arquivos gaveteiros metálicos; R\$ 600,00 (dois itens)

1 estante com prateleiras para arquivo e apoio; R\$ 4.000,00

5 equipamentos de ar condicionado do tipo “split”; R\$ 11.000,00 (cinco itens)

2 cadeiras de escritório; R\$ 800,00 (dois itens)

1 Conjunto balcões de armazenamento em mdf; R\$ 10.000,00





**ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248**

- 4 cadeiras para mesa de reunião; R\$ 1.200,00 (quatro itens)
- 1 mesa em mdf, com gavetas; R\$ 700,00
- 2 impressoras multiuso; R\$ 3.000,00 (dois itens)
- 1 impressora Fiscal; R\$ 500,00
- 1 conjunto de 3 cadeiras de espera; R\$ 250,00

A partir das considerações acima expostas, atribuo o valor geral por somatória dos itens, com valores estimados pela média de custo atual e pelo custo efetivo pago pelo proprietário.

Total estimado: R\$ R\$ 295.750,00

Variação de valor para mais ou para menos 10%

VEICULOS E IMPLEMENTOS

RELAÇÃO DE BENS
VEICULOS E IMPLEMENTOS

ESPECIFICAÇÃO	ANO	UN	VALOR - R\$
CITROEN JUMPY FURGÃO 1.6, ANO/MOD 2021/2022 RENAVAN 01272927528	2022	1	R\$ 142,175,00
CAMINHÃO VOLKSWAGEN 11.180 DCR ANO/MOD 2021/2022	2022	1	R\$ 301.096,00
CAMINHÃO VOLKSWAGEN 11.180 DCR ANO/MOD 2021/2022	2022	1	R\$ 301.096,00
CARROCERIA FECHADA ALUMÍNIO CHASSI LASER ANO 2020	2020	1	R\$ 40.000,00
CARROCERIA FECHADA ALUMÍNIO CHASSI LASER ANO 2020	2020	1	R\$ 40.000,00
DODGE RAM 2500 LARAMIE ANO/MOD 2022	2022	1	R\$ 488,765,00



ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248

TOTAL R\$ 1.313.132,00

Base de cálculo para veículos – FIPE DEZEMBRO 2022

Base de cálculo para itens – Preço de mercado.

A partir das considerações acima expostas, aplicada a devida depreciação por uso e ao sistema de equipamentos de industrialização e máquinas, que estão em pleno funcionamento, atribuo o seguinte valor:

Valor médio estimado = R\$1.313.132,00 (um milhão trezentos e treze mil cento e trinta e dois reais)

Variação de valor para mais ou para menos 10%





ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248

Valores agrupados:

PRATICA ESTAMPAS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.

Em Recuperação judicial;

CNPJ 07.921.445/0001-53

Matrícula: 37.997	R\$ 600.000,00
Estrutura física da empresa incluindo escritórios/apartamentos/ ambiente de produção	R\$ 1.310,772,26
Móveis e Equipamentos	R\$ 295.750,00
Veículos e implementos	R\$ 1.313.132,00
Total	R\$ 3.519.654,26

CONSIDERAÇÕES RELEVANTES

As benfeitorias averbadas constantes no local conforme matricula.

Esta avaliação compreende os bens imóveis, móveis, edificações e os equipamentos existentes nesta data, e outorga valores com a depreciação dos mesmos.



**ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248**

Foram fornecidos para a confecção desta avaliação a matrícula do imóvel, concessão de uso de Bens Públicos.

A vistoria do imóvel foi efetuada de 20 a 22/12/2022.

MÉTODO AVALIATÓRIO/ NÍVEL RIGOR

A metodologia aplicada para as benfeitorias será aplicada o método de reposição, sendo que o nível de precisão adotado foi o expedito, de conformidade com a NBR – 14.653 da ABNT.

NBR14653-1 de 04/2001 Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais

NBR14653-2 de 02/2011 Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos

NBR14653-4 de 12/2002 Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos

CUB-PR NOVEMBRO 2022;

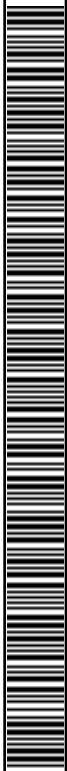
Para os equipamentos efetuou-se levantamento junto a fornecedores e pesquisa junto a indústrias semelhantes.

O presente trabalho é composto de inúmeras páginas, incluso anexos, com assinatura no cabeçalho e no final da exposição e a atribuição dos valores não implica em oferta de compra do imóvel por parte do avaliador.

Laranjeiras do Sul, 27 de dezembro de 2022.

Diego Kosloski

Arquiteto e Urbanista





ARQUITETO E URBANISTA – DIEGO KOSLOSKI CAU-PR A147925-3
CEL 42 9 9813 9248

CAU – PR A145925-3

ANEXOS

1- Levantamento fotográfico

2 – Matriculas

4 - RRT

