

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Solicitante: SCPAR PORTO DE IMBITUBA S/A

Processo Licitatório: Pregão Presencial n. 030/2018

Objeto: Contratação de Empresa para Avaliação de Bens Imóveis que compõem o Acervo Patrimonial do Porto de Imbituba

Solicitante: SCPAR PORTO DE IMBITUBA S/A

Pregão Presencial n. 030/2018

Objeto: Contratação de Empresa para Avaliação de Bens Imóveis que compõem o Acervo Patrimonial do Porto de Imbituba

Local do imóvel: Avenida Presidente Vargas, s/n

Bairro: Centro

Município: Imbituba

Estado: Santa Catarina

Tipo do imóvel: Edificações do Porto de Imbituba/SC

Finalidade da Avaliação: Determinação do Valor de Mercado

Data: Dezembro/2018

Breve Resumo:

Área portuária (m²)	921.267,00 m²
Valor (R\$)	R\$ 66.700.000,00
Área Usina (m²)	30.000,00 m²
Valor (R\$)	R\$ 2.175.000,00
Construções cobertas do Porto (m²)	29.541,63 m²
Valor (R\$)	R\$ 10.765.000,00
Construções descobertas do Porto (m²)	132.473,00 m²
Valor (R\$)	R\$ 160.710.000,00
Sucatas de Ferro (kg)	224.300,00 kg
Valor (R\$)	R\$ 47.000,00
Veículos	2
Valor (R\$)	R\$ 15.000,00
VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 240.412.000,00

Sumário

A. BREVE DESCRIÇÃO DO TRABALHO	4
A. 1. LOCALIZAÇÃO	4
A. 1.1. ZONEAMENTO.....	5
A. 2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO EM SITUAÇÃO.....	5
A. 3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
A. 4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO	7
A. 5. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	8
A. 6. DESCRIÇÃO GERAL DA ÁREA	8
A. 6.1. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	9
A. 7. DESCRIÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO.....	9
A. 7.1. Áreas Construídas	10
A. 7.2. Áreas de Cais e Molhe.....	12
A. 7.3. DOS BENS MÓVEIS, SUCATA e FOSSAS SÉPTICAS	13
A. 8. VISTORIA.....	14
B. AVALIAÇÃO	14
B. 1. VALOR DA ÁREA.....	14
B. 2. VALOR DAS CONSTRUÇÕES.....	15
B. 2.1. Áreas Cobertas	15
B. 2.2. Áreas Descobertas	17
B. 2.3. Área Usina	19
B. 2.4. Valor das Sucatas.....	19
C. 2.5. Valor dos Veículos	19
C. METODOLOGIA ADOTADA PARA AVALIAÇÃO	20
D. CRITÉRIO ADOTADO PARA AVALIAÇÃO	20
E. PESQUISA DE MERCADO.....	22
F. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	23
F. 1. HOMOGENEIZAÇÃO	23
F. 2. DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO CONFORME NBR 14.653.	24
G. CONCLUSÃO: VALORES FINAIS	25
H. LOCALIZAÇÃO	27
I. ROMANEIO FOTOGRÁFICO	29

A. BREVE DESCRIÇÃO DO TRABALHO

A **GPK PERÍCIAS LTDA.**, inscrita no CNPJ 14.151.010/0001-32, com sede na Av. Rio Branco, 404, Centro, Florianópolis, SC, foi contratada através do certame licitatório - Pregão Presencial 030/2018 tendo como objeto a contratação de empresa para avaliação de bens imóveis que compõem o acervo patrimonial do porto de Imbituba, conforme bens e imóveis apresentados no Termo de Referência.

De acordo com a inspeção efetuada no local, elementos fornecidos pelo Contratante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes;

A. 1. LOCALIZAÇÃO

Os bens, objeto do presente laudo, se constitui de construções e bens portuárias que integram o denominado **PORTO DE IMBITUBA**, situado na Rua Manoel Florentino Machado, Bairro Vila Alvorada, no município de Imbituba, Estado de Santa Catarina.

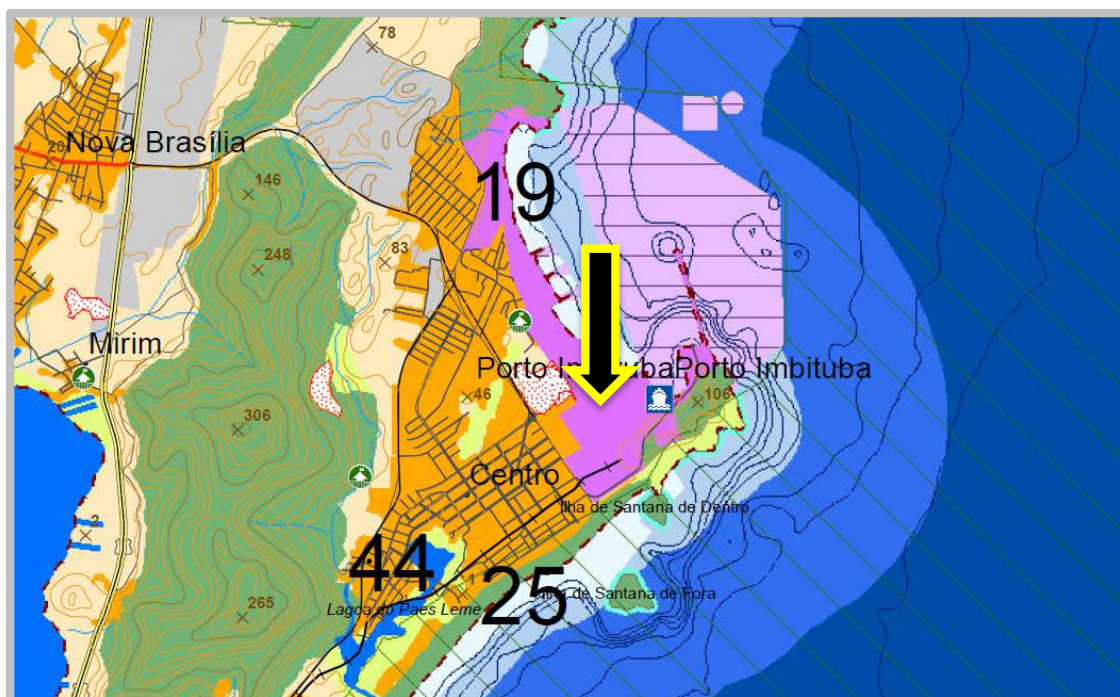
Tendo como ponto central de acesso as seguintes coordenadas:

28°14'12.577" S - 48°39'38.350" W

Além da avaliação das construções, será avaliado também bens móveis e sucatas, de acordo o memorial descritivo solicitado no Edital de Licitação.

A. 1.1. ZONEAMENTO

O imóvel está localizado em Área Para Atividades Retro-Portuárias, conforme lei municipal;



A. 2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO EM SITUAÇÃO

A Rua Manoel Florentino Machado possui aproximadamente 8 metros de largura, com pavimentação em regular estado de conservação e mão dupla de direção.

A área do Porto tem 3 (três) vias principais de circulação interna, sendo elas:

1. Av. Portuária com 1.643m de extensão e 10m de larg.;
2. Via Expressa com 922 m de extensão e 7 m de largura;
3. Via Norte com 620 m de extensão e 7 m de largura

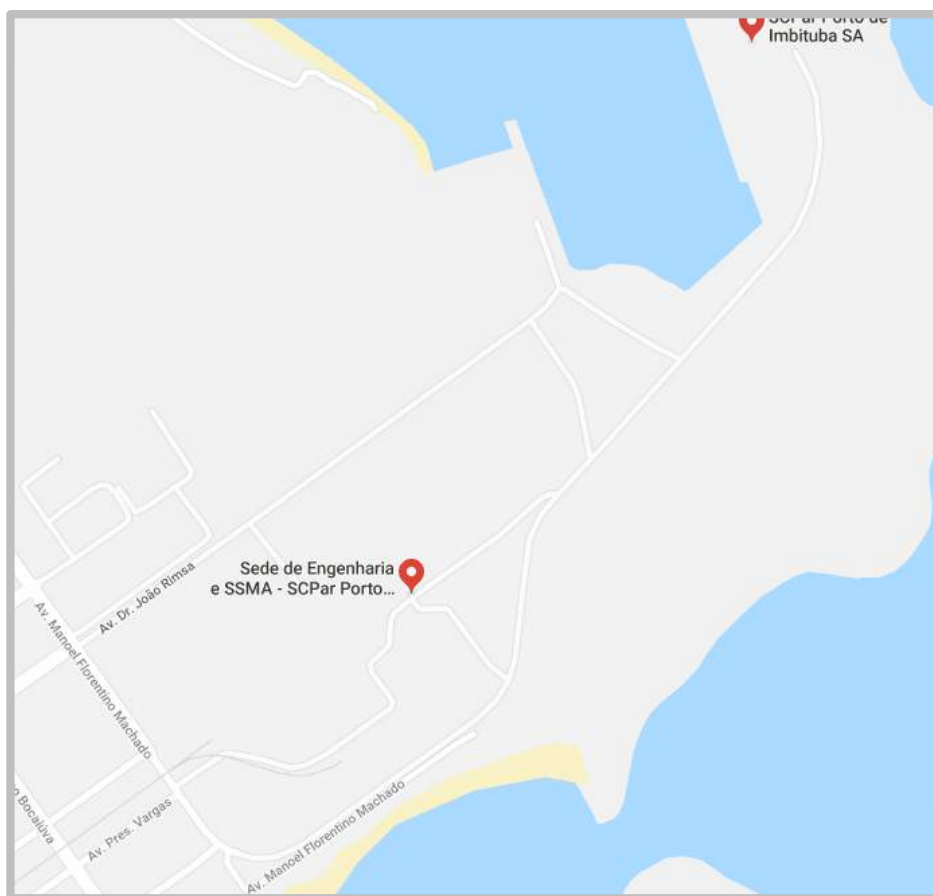
Ainda, possui mais 17 vias secundárias com 7 m de largura, sendo essas divididas em 9 vias de ligação e 8 vias transversais.



Acesso Principal – Portaria 1



Acesso Principal – Portaria 2



Vias internas

A. 3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local possui redes de energia elétrica, telefone, água, correio postal, conservação viária e coleta de lixo.

A. 4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO

O **acesso rodoviário** se dá via Rodovia BR 101, com acesso à cidade de Imbituba pela SC-435, num percurso de 5 km, ou, pela na área urbana por qualquer das avenidas: Manoel Florentino Machado (sul) e Marieta Konder Bornhausen (norte).

Tem como distância das duas capitais mais próximas, 360 km de Porto Alegre/RS e 90 km de Florianópolis/SC.

Quanto ao **Acesso Ferroviário**, tem ligação com a ESTRADA DE FERRO TEREZA CRISTINA S/A, malha Tereza Cristina, antiga SR9 da RFFSA, que se comunica com a malha externa até a cidade de Siderópolis/SC.

O **Acesso Marítimo** por enseada aberta, não possui barra de entrada e nem canal de acesso. A tranquilidade das águas é obtida por um de molhe de abrigo com 845m de comprimento e profundidade mínima 13m, através de 300m de acesso aberto pelo mar.

A. 5. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Próximos ao porto existem comércio local, áreas de centros de distribuição (logísticas) e residências.

A. 6. DESCRIÇÃO GERAL DA ÁREA

A área do porto de Imbituba/SC está definida no DECRETO de 17 de janeiro de 2007 do Presidente da República, publicado no Diário Oficial de União em 18 de janeiro de 2007.

Os dados do Decreto acima, lançados em documento do solicitante de dezembro de 2013, denominado “Planta do Porto Organizado – Área de Interesse”, onde delimita a área terrestre do Porto em 921.267,00 m².

O terreno da antiga Usina Elétrica, que faz parte do terreno total conforme decreto já citado, está localizado no lado leste, ao final da Avenida João Rimsa nas margens da Lagoa da Bomba, teve sua área estimada a de acordo com o termo de referência em 1.070,00 m².

A. 6.1. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

O Porto de Imbituba compreende as instalações da Administração do Porto, como as de atracação, de abrigo, de acesso marítimo e terrestre, terrenos e edificações. É um bem público construído e aparelhado para atender as necessidades de navegação, de movimentação e armazenagem de mercadorias.

Na antiga Usina funcionou o Museu do Porto e da Cidade de Imbituba, estando atualmente fechado, onde há entendimento pelo não recebimento da Usina como acervo patrimonial do Porto Organizado de Imbituba, devendo a Secretaria do Patrimônio da União dar nova destinação ao imóvel (ANTAQ nº 50.300.000244/2013-17).

A. 7. DESCRIÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO

Sobre o terreno do Porto existem construções industriais, administrativas, armazéns, 2 balanças, uma Capela, duas praças, quatro cais, torre de controle e molhe de abrigo.

Nas áreas adjacentes, o Porto ainda possui algumas casas/chalés que estão sendo utilizadas por particulares e órgãos públicos e de segurança, além de uma usina de força.

A antiga Usina de força, que se encontra desativada, está sendo reivindicada pela Prefeitura de Imbituba para a instalação de um museu.

Segue tabela com dados do “Cadastro das Instalações Portuárias do Porto de Imbituba”, fornecidos pelo solicitante e dados obtidos da vistoria.

Separámos as avaliações em 3 grupos sendo: (1) Áreas Construídas; (2) as Áreas de Cais e (3) Molhes e bens e sucata.

A. 7.1. Áreas Construídas

Item Laudo	Item Porto	Descrição	Área (m²)
A.7.1	1	Sede Vigiagro / MAPA (Antiga casa da Guarda Portuária)	176,50
A.7.2	2	Antiga casa de hóspedes	153,00
A.7.3	3	Sede de Engenharia / SSMA (Antiga Chapeira)	120,00
A.7.4	4	Prédio CAP; ANTAQ; ANVISA(Antigo prédio do tráfego)	255,00
A.7.5	5	Armazém nº 03	1.945,98
A.7.6	6	Armazém nº 06	3.000,00
A.7.7	7	Armazém nº 07	893,52
A.7.8	8	Armazém nº 08	582,00
A.7.9	9	Armazém nº 09	599,20
A.7.10	10	Armazém nº 10	270,32
A.7.11	11	Armazém nº 19	190,00
A.7.12	12	Balança nº 01	217,00
A.7.13	13	Balança nº 02	124,92
A.7.14	14	Vestiário e banheiro ao lado da Sede de Engenharia	59,40
A.7.15	15	Banheiro público no acesso ao Porto	9,00
A.7.20	20	Capela São Pedro	98,10
A.7.21	21	Casa da Polícia Militar ao lado da Portaria n. 2	175,00
A.7.22	22	Casa de convivência do Cais nº 1	148,72
A.7.23	23	Casa de convivência do Cais nº 2	33,86
A.7.24	24	Casa de convivência do Cais nº 3	165,50
A.7.25	25	Casa n. 62 [Corpo de Bombeiros]	110,57
A.7.26	26	Chalé nº 02	150,00
A.7.27	27	Escritório Central	1.387,29
A.7.28	28	Escritório da Receita Federal do Brasil ao lado do Terminal de Soda Cáustica	147,08
A.7.31	31	Portaria nº 01	209,50
A.7.32	32	Portaria nº 02	209,50
A.7.33	33	Portaria nº 03	170,00
A.7.36	36	Quartel do Corpo de Bombeiros	300,00

A.7.38	38	Subestação nº 01	102,30
A.7.39	39	Subestação nº 04	25,76
A.7.40	40	Subestação nº 05	44,00
A.7.41	41	Subestação nº 06	102,96
A.7.42	42	Subestação nº 07	132,60
A.7.43	43	Subestação nº 11	79,35
A.7.44	44	Terminal de Soda Cáustica	7.728,00
A.7.45	45	Área A 2 (Antigo TERFRIO)	7.924,80
A.7.46	46	Torre de controle	231,00
A.7.47	47	Sede da Guarda Portuária	112,90
A.7.52	53	Chalé nº 15	70,00
A.7.53	54	Chalé nº 28	62,00
A.7.54	55	Chalé nº 31	205,00
A.7.55	56	Chalé nº 32	160,00
A.7.56	57	Chalé nº 33	155,00
A.7.57	58	Chalé nº 35	205,00
A.7.58	59	Usina	270,00
A.7.59	60	Casa ao lado do Armazém n.	30,00
Total			29.541,63

A. 7.1.1. Detalhamento Das Construções Cobertas

Laudo	Cobertura	Estrutura	Paredes	Piso	Porta	Esquadrias
A.7.1	Fibrocimento	Concreto Armado	Alvenaria c/ Azulejo	Cerâmico	Madeira	Metálica
A.7.2	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Cerâmico	Madeira	Madeira
A.7.3	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Cerâmico	Madeira	Metálica
A.7.4	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Cerâmico/Madeira	Madeira	Metálica
A.7.5	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Lajota de Cimento sextavado	Madeira	Madeira
A.7.6	Fibrocimento	Alvenaria de Blocos	Aparente	Lajota de Cimento sextavado	Metálica	Metálica
A.7.7	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Lajota de Cimento sextavado	Madeira	Madeira
A.7.8	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Concreto	Metálica	Madeira
A.7.9	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Concreto	Metálica	Madeira
A.7.10	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Cerâmico	Madeira	Madeira
A.7.11	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Aparente	Cerâmico	Madeira	Madeira
A.7.12	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Cerâmico	Madeira	Alumínio
A.7.13	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Cerâmico	Madeira	Madeira
A.7.14	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Cerâmico	Madeira	Madeira
A.7.15	Laje	Alvenaria Conv.	Reboco pintado	Cerâmico	Madeira	Madeira
A.7.20	Cerâmica	Alvenaria/Madeira	Reboco pintado / Pintura	Cerâmico	Madeira	Madeira
A.7.21	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Cerâmico	Madeira	Madeira
A.7.22	Fibrocimento	Concreto Armado	Alvenaria c/ Azulejo	Cerâmico	Madeira	Metálica
A.7.23	Fibrocimento	Alvenaria	Reboco pintado	Cerâmico	Madeira	Madeira
A.7.24	Fibrocimento	Concreto Armado	Alvenaria c/ Azulejo	Cerâmico	Madeira	Metálica
A.7.25	Cerâmica	Concreto Armado	Alvenaria Conv.	Cerâmico	Madeira	Vidro

A.7.26	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco Pintado	Cerâmico	Madeira	Madeira
A.7.27	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco Pintado	Cerâmico/madeira	Madeira	Madeira
A.7.28	Laje	Alvenaria/Tijolos	Reboco Pintado	Cerâmico	Alumínio	Alumínio
A.7.31	Telha alumínio	Alvenaria/Tijolos	Reboco Pintado	Cerâmico	Alumínio	Alumínio
A.7.32	Telha alumínio	Alvenaria/Tijolos	Reboco Pintado	Cerâmico	Alumínio	Alumínio
A.7.33	Telha alumínio	Alvenaria/Tijolos	Reboco Pintado	Cerâmico	Alumínio	Alumínio
A.7.36	Fibrocimento	Alvenaria/Tijolos	Reboco Pintado	Cerâmico	Alumínio	Alumínio
A.7.38	Laje	Alvenaria/Tijolos	Reboco Pintado	Concreto	Madeira	Metálica
A.7.39	Telha barro	Alvenaria/Tijolos	Reboco Pintado	Concreto	Madeira	Metálica
A.7.40	Laje	Alvenaria/Tijolos	Reboco Pintado	Concreto	Madeira	Metálica
A.7.41	Telha fibrocimento	Alvenaria/Tijolos	Reboco Pintado	Concreto	Madeira	Metálica
A.7.42	Telha fibrocimento	Alvenaria/Tijolos	Reboco Pintado	Concreto	Madeira	Metálica
A.7.43	Laje	Alvenaria/Tijolos	Reboco Pintado	Concreto	Madeira	Metálica
A.7.44	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco Pintado	Concreto	Madeira	Madeira
A.7.45	Metálica	Alvenaria/Tijolos	Reboco Pintado	Concreto	Metálica	Metálica
A.7.46	Laje	Alvenaria/Tijolos	Reboco Pintado	Cerâmico	Madeira e PVC	Alumínio
A.7.47	Cerâmica	Concreto Armado	Alvenaria c/ Azulejo	Cerâmico	Metálica	Metálica
A.7.52	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Cerâmico	Madeira	Madeira
A.7.53	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Cerâmico	Madeira	Madeira
A.7.54	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Cerâmico	Madeira	Madeira
A.7.55	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Cerâmico	Madeira	Madeira
A.7.56	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Cerâmico	Madeira	Madeira
A.7.57	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Cerâmico	Madeira	Madeira
A.7.58	Cerâmica	Alvenaria/Tijolos	Reboco pintado	Cerâmico	Madeira	Madeira
A.7.59	Cerâmica	Madeira	Pintura	Cerâmico	Madeira	Madeira

A. 7.2. Áreas de Cais e Molhe

Item Laudo	Item Porto	Descrição	Área (m ²)
A.7.16	16	Cais nº 1	16.500,00
A.7.17	17	Cais nº 2	16.500,00
A.7.18	18	Cais nº 3	3.781,00
A.7.19	19	Cais nº 4	192,00
A.7.30	30	Molhe de abrigo	70.000,00
A.7.37	37	Retaguarda do Molhe de Abrigo	25.500,00

Descrição dos Cais

Cais 1 - Concreto Armado sem caixões de concreto com 1,8 metros de lado e 330 m de comprimento;

Cais 2 – Concreto Armado sem caixões de concreto com 1,8 metros de lado e 330 metros de comprimento com terminal Frigorífico desativado;

Cais 3 - Concreto Armado sem tubulões de 1,84 metros de diâmetro, píer sem tubulões de 1,35m diâmetro e plataforma operacional com 3.781 m² e retroárea com 10.400 m² - cais acostável com 245 metros com terminal de containers TECON, 25.855 m² de área asfaltada, alambrada e iluminada para operação noturna;

Cais 4 – cais Ro-Ro, Roll On / Roll Off, plataforma de 192 m² com 24 metros de frente, muro de concreto pré-moldado apoiado em pedras arrumadas.

A. 7.3. DOS BENS MÓVEIS, SUCATA e FOSSAS SÉPTICAS

Item Laudo	Item Porto	Descrição	Valor FIPE
A.7.48	48	Moto Honda CG Cargo localizada dentro do Armazém 9	R\$ 5.800,00

Item Laudo	Item Porto	Descrição	Web Motors	Depreciação	Valor Depreciado
A.7.51	52	Toyota Bandeirante localizada dentro do Armazém 8	25.900,00	0,35	R\$ 9.065,00

Item Laudo	Item Porto	Descrição	Quant (kg)
A.7.49	49	Material (Sucata) depositado atrás do berço 4	100.000,00
A.7.50	50	Material (Sucata) depositado dentro do Armazém 3	14.300,00
A.7.60	61	Guindaste Takraf e Funil Móvel	95.000,00
A.7.61	62	Draga Henrique Laje	15.000,00

Item Laudo	Item Porto	Descrição	Volume (m ³)
A.7.29	29	Fossas sépticas e sumidouros	70,00

A. 8. VISTORIA

A vistoria ocorreu em duas etapas, no dia 13 de agosto e 11 de Setembro de 2018 e foi acompanhada pelo Sr. Rui Roberti, representante do Porto de Imbituba.

B. AVALIAÇÃO

Esta avaliação foi elaborada segundo as Normas do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da N.B.R. 14.653 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

B. 1. VALOR DA ÁREA

Conforme cálculos no item F o valor unitário médio de todo terreno em conjunto é de **R\$ 72,40/m²** totalizando uma área de **921.267,00 m²** conforme documentos fornecidos pela Administração do Porto de Imbituba.

$$\mathbf{V_{tp} = 921.267,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 72,40/\text{m}^2 = \text{R\$ } 66.699.730,80}$$

VALOR APROXIMADO ~ = R\$ 66.700.000,00

B. 2. VALOR DAS CONSTRUÇÕES

B. 2.1. Áreas Cobertas

DEPRECIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES MÉTODO ROSS HEIDEKE

Laudo	Estado	Tipo rh	Idade	%vida utilizada	RH(x;z)	Fator depreciação
A.7.1	Regular	2,0-c	35	52,24	41,90	0,58
A.7.2	Rep Impor./ Sem Valor	4,0-g	47	70,15	80,80	0,19
A.7.3	Regular	2,0-c	35	52,24	41,90	0,58
A.7.4	Regular	2,0-c	35	52,24	41,90	0,58
A.7.5	Rep Impor./ Sem Valor	4,5-h	47	70,15	90,90	0,09
A.7.6	Reparos Simples	3,0-e	47	70,15	66,80	0,33
A.7.7	Rep Impor.	4,0-g	47	70,15	80,80	0,19
A.7.8	Rep Impor./ Sem Valor	4,0-g	47	70,15	80,80	0,19
A.7.9	Rep Impor.	4,0-g	47	70,15	80,80	0,19
A.7.10	Rep Sim. / Rep Impor.	3,5-f	47	70,15	72,90	0,27
A.7.11	Regular	2,0-c	35	52,24	41,90	0,58
A.7.12	Rep Impor./ Sem Valor	4,0-g	47	70,15	80,80	0,19
A.7.13	Rep Sim. / Rep Impor.	3,5-f	47	70,15	72,90	0,27
A.7.14	Rep Impor.	4,0-g	47	70,15	80,80	0,19
A.7.15	Regular	2,0-c	35	52,24	41,90	0,58
A.7.20	Regular	2,0-c	35	52,24	41,90	0,58
A.7.21	Regular	2,0-c	35	52,24	41,90	0,58
A.7.22	Regular	2,0-c	35	52,24	41,90	0,58
A.7.23	Reparos Simples	3,0-e	47	70,15	66,80	0,33
A.7.24	Regular	2,0-c	35	52,24	41,90	0,58
A.7.25	Regular	2,0-c	35	52,24	41,90	0,58
A.7.26	Regular	2,0-c	40	59,70	49,30	0,51
A.7.27	Reparos Simples	3,0-e	47	70,15	66,80	0,33
A.7.28	Novo/Regular	1,5-b	10	14,93	8,66	0,91
A.7.31	Regular/Rep. Sim.	2,5-d	40	59,70	52,20	0,48
A.7.32	Regular	2,0-c	40	59,70	49,30	0,51
A.7.33	Regular	2,0-c	40	59,70	52,20	0,48
A.7.36	Regular	2,0-c	40	59,70	52,20	0,48
A.7.38	Regular	2,0-c	45	67,16	59,35	0,41
A.7.39	Regular/Rep. Sim.	2,5-d	47	70,15	62,80	0,37
A.7.40	Regular	2,0-c	45	67,16	59,35	0,41
A.7.41	Regular/Rep. Sim.	2,5-d	47	70,15	62,80	0,37
A.7.42	Regular/Rep. Sim.	2,5-d	47	70,15	62,80	0,37
A.7.43	Regular/Rep. Sim.	2,5-d	47	70,15	62,80	0,37
A.7.44	Rep Sim. / Rep Impor.	3,5-f	47	70,15	72,90	0,27
A.7.45	Rep Impor.	4,0-g	47	70,15	80,80	0,19
A.7.46	Rep Impor.	4,0-g	47	70,15	80,80	0,19
A.7.47	Regular	2,0-c	35	52,24	41,90	0,58
A.7.52	Regular/Rep. Sim.	2,5-d	47	70,15	62,80	0,37
A.7.53	Regular/Rep. Sim.	2,5-d	47	70,15	62,80	0,37
A.7.54	Regular/Rep. Sim.	2,5-d	47	70,15	62,80	0,37
A.7.55	Regular/Rep. Sim.	2,5-d	40	59,70	52,20	0,48
A.7.56	Regular/Rep. Sim.	2,5-d	47	70,15	62,80	0,37
A.7.57	Regular/Rep. Sim.	2,5-d	40	59,70	52,20	0,48
A.7.58	Rep Impor.	4,0-g	47	70,15	80,80	0,19
A.7.59	Rep Impor.	4,0-g	47	70,15	80,80	0,19

Vida útil pela tabela: 67 anos para construções ou menor conforme tipo

% Vida utilizada = Idade/vida útil x 100

Fator depreciação = (100-valor da tabela RH)/100

Laudo	Ibape R\$/m ²	Área m ²	Valor novo (R\$)	Depreciação	Valor depreciado (R\$)
A.7.1	1.719,00	176,50	303.403,50	0,58	176.277,43
A.7.2	1.719,00	153,00	263.007,00	0,19	50.497,34
A.7.3	1.719,00	120,00	206.280,00	0,58	119.848,68
A.7.4	1.719,00	255,00	438.345,00	0,58	254.678,45
A.7.5	1.182,00	1.945,98	2.300.148,36	0,09	209.313,50
A.7.6	1.182,00	3.000,00	3.546.000,00	0,33	1.177.272,00
A.7.7	1.182,00	893,52	1.056.140,64	0,19	202.779,00
A.7.8	1.182,00	582,00	687.924,00	0,19	132.081,41
A.7.9	1.182,00	599,20	708.254,40	0,19	135.984,84
A.7.10	1.182,00	270,32	319.518,24	0,27	86.589,44
A.7.11	1.182,00	190,00	224.580,00	0,58	130.480,98
A.7.12	1.182,00	217,00	256.494,00	0,19	49.246,85
A.7.13	1.182,00	124,92	147.655,44	0,27	40.014,62
A.7.14	1.719,00	59,40	102.108,60	0,19	19.604,85
A.7.15	1.719,00	9,00	15.471,00	0,58	8.988,65
A.7.20	1.719,00	98,10	168.633,90	0,58	97.976,30
A.7.21	1.719,00	175,00	300.825,00	0,58	174.779,33
A.7.22	1.719,00	148,72	255.649,68	0,58	148.532,46
A.7.23	1.719,00	33,86	58.205,34	0,33	19.324,17
A.7.24	1.719,00	165,50	284.494,50	0,58	165.291,30
A.7.25	1.719,00	110,57	190.069,83	0,58	110.430,57
A.7.26	1.719,00	150,00	257.850,00	0,51	130.729,95
A.7.27	1.719,00	1.387,29	2.384.751,51	0,33	791.737,50
A.7.28	1.954,00	147,08	287.394,32	0,91	262.505,97
A.7.31	1.719,00	209,50	360.130,50	0,48	172.142,38
A.7.32	1.719,00	209,50	360.130,50	0,51	182.586,16
A.7.33	1.719,00	170,00	292.230,00	0,48	139.685,94
A.7.36	1.719,00	300,00	515.700,00	0,48	246.504,60
A.7.38	1.182,00	102,30	120.918,60	0,41	49.153,41
A.7.39	1.182,00	25,76	30.448,32	0,37	11.326,78
A.7.40	1.182,00	44,00	52.008,00	0,41	21.141,25
A.7.41	1.182,00	102,96	121.698,72	0,37	45.271,92
A.7.42	1.182,00	132,60	156.733,20	0,37	58.304,75
A.7.43	1.182,00	79,35	93.791,70	0,37	34.890,51
A.7.44	1.182,00	7.728,00	9.134.496,00	0,27	2.475.448,42
A.7.45	1.182,00	7.924,80	9.367.113,60	0,19	1.798.485,81
A.7.46	1.719,00	231,00	397.089,00	0,19	76.241,09
A.7.47	1.182,00	112,90	133.447,80	0,58	77.533,17
A.7.52	1.719,00	70,00	120.330,00	0,37	44.762,76
A.7.53	1.719,00	62,00	106.578,00	0,37	39.647,02
A.7.54	1.719,00	205,00	352.395,00	0,37	131.090,94
A.7.55	1.719,00	160,00	275.040,00	0,48	131.469,12
A.7.56	1.719,00	155,00	266.445,00	0,37	99.117,54
A.7.57	1.719,00	205,00	352.395,00	0,48	168.444,81
A.7.58	1.182,00	270,00	319.140,00	0,19	61.274,88
A.7.59	1.182,00	30,00	35.460,00	0,19	6.808,32
TOTAL		29.541,63	37.726.923,20		10.766.297,19

Enquadramento na Tabela do IBAPE

Laudo	Tipologia	Padrão	Intervalo	Ibape R\$/m2	Laudo	Tipologia	Padrão	Intervalo	Ibape R\$/m2
A.7.1	Casa	Simples	Médio	1.719,00	A.7.28	Casa	Simples	Máximo	1.954,00
A.7.2	Casa	Simples	Médio	1.719,00	A.7.31	Casa	Simples	Médio	1.719,00
A.7.3	Casa	Simples	Médio	1.719,00	A.7.32	Casa	Simples	Médio	1.719,00
A.7.4	Casa	Simples	Médio	1.719,00	A.7.33	Casa	Simples	Médio	1.719,00
A.7.5	Galpão	Simples	Médio	1.182,00	A.7.36	Casa	Simples	Médio	1.719,00
A.7.6	Galpão	Simples	Médio	1.182,00	A.7.38	Galpão	Simples	Médio	1.182,00
A.7.7	Galpão	Simples	Médio	1.182,00	A.7.39	Galpão	Simples	Médio	1.182,00
A.7.8	Galpão	Simples	Médio	1.182,00	A.7.40	Galpão	Simples	Médio	1.182,00
A.7.9	Galpão	Simples	Médio	1.182,00	A.7.41	Galpão	Simples	Médio	1.182,00
A.7.10	Galpão	Simples	Médio	1.182,00	A.7.42	Galpão	Simples	Médio	1.182,00
A.7.11	Galpão	Simples	Médio	1.182,00	A.7.43	Galpão	Simples	Médio	1.182,00
A.7.12	Galpão	Simples	Médio	1.182,00	A.7.44	Galpão	Simples	Médio	1.182,00
A.7.13	Galpão	Simples	Médio	1.182,00	A.7.45	Galpão	Simples	Médio	1.182,00
A.7.14	Casa	Simples	Médio	1.719,00	A.7.46	Casa	Simples	Médio	1.719,00
A.7.15	Casa	Simples	Médio	1.719,00	A.7.47	Galpão	Simples	Médio	1.182,00
A.7.20	Casa	Simples	Médio	1.719,00	A.7.52	Casa	Simples	Médio	1.719,00
A.7.21	Casa	Simples	Médio	1.719,00	A.7.53	Casa	Simples	Médio	1.719,00
A.7.22	Casa	Simples	Médio	1.719,00	A.7.54	Casa	Simples	Médio	1.719,00
A.7.23	Casa	Simples	Médio	1.719,00	A.7.55	Casa	Simples	Médio	1.719,00
A.7.24	Casa	Simples	Médio	1.719,00	A.7.56	Casa	Simples	Médio	1.719,00
A.7.25	Casa	Simples	Médio	1.719,00	A.7.57	Casa	Simples	Médio	1.719,00
A.7.26	Casa	Simples	Médio	1.719,00	A.7.58	Galpão	Simples	Médio	1.182,00
A.7.27	Casa	Simples	Médio	1.719,00	A.7.59	Galpão	Simples	Médio	1.182,00

Conforme cálculos acima, o valor total para as áreas cobertas é de

R\$ 10.765.000,00

B. 2.2. Áreas Descobertas

Tabela de valores das áreas descobertas

Laudo	P.Un.PINI	Área/volume	Valor novo (R\$)	Depreciação	Valor depreciado (R\$)
A.7.16	2.500,00	53.460,00	133.650.000,00	0,47	62.815.500,00
A.7.17	2.500,00	53.460,00	133.650.000,00	0,47	62.815.500,00
A.7.18	2.500,00	16.246,00	40.615.000,00	0,60	24.369.000,00
A.7.19	2.500,00	622,08	1.555.200,00	0,47	730.944,00
A.7.30	200,00	70.000,00	14.000.000,00	0,65	9.100.000,00
A.7.37	53,00	25.500,00	1.351.500,00	0,65	878.475,00
A.7.34	Verba	1.735,00	6.000,00	1,00	6.000,00
A.7.35	Verba	4.100,00	6.000,00	1,00	6.000,00
		Total	324.821.700,00		160.709.419,00

Conforme cálculos acima, o valor total para as áreas descobertas é

de R\$ 160.710.000,00

B. 2.2.1. Valor calculado para os Cais

Cais 1 - Concreto Armado sem caixões de concreto com 1,8 metros de lado e 330 m de comprimento;

Cais 2 – Concreto Armado sem caixões de concreto com 1,8 metros de lado e 330 metros de comprimento Com terminal Frigorífico;

Cais 3 - Concreto Armado sem tubulões de 1,84 metros de diâmetro, píer sem tubulões de 1,35m diâmetro e plataforma operacional com 3.781 m² e retroárea com 10.400 m² - cais acostável com 245 metros com terminal de containers TECON, 25.855 m² de área asfaltada, alambrada e iluminada para operação noturna;

Cais 4 – cais Ro-Ro, Roll On / Roll Off, plataforma de 192 m² com 24 metros de frente, muro de concreto pré-moldado apoiado em pedras arrumadas.

O **molhe** com 25.500 m² está em reparos e estimamos em R\$53,00/m² com uma depreciação de 0,7 (30%);

Na retaguarda do molhe tem uma construção precária com 80 m² que será demolida.

Para as 02 (duas) praças estimamos uma verba de paisagismo de R\$ 6.000,00 cada.

B. 2.2.2. Valor das fossas sépticas e sumidouros

O custo unitário das fossas c/sumidouros é R\$ 641,00/m³, sendo 18 fossas com capacidade de 3 m³ cada e 2 fossas com capacidade de 8m³ cada no escritório central, totalizando 70 m³.

Temos então 70 m³ x R\$ 641,00 = R\$ 44.870,00

Valor atual: R\$ 44.870,00 x 0,65 (depreciação) = R\$ 29.165,00 =
~R\$ 29.170,00

B. 2.3. Área Usina

Conforme cálculos no item F o valor unitário médio de todo terreno em conjunto é de **R\$ 72,50/m²**, o qual considerando a área do terreno 30.000,00 m² conforme já exposto acima, temos um valor total de **R\$ 2.175.000,00**.

B. 2.4. Valor das Sucatas

O valor da sucata foi obtida conforme pesquisas de mercado a empresas do ramo, gerando assim a tabela abaixo:

Laudo	Porto	Descrição	Peso em kg	R\$/kg	Valor de Mercado	Depreciação	Valor Depreciado
A.7.49	49	Material (Sucata) depositado atrás do berço 4	100.000,00	0,30	30.000,00	0,70	21.000,00
A.7.50	50	Material (Sucata) depositado dentro do Armazém 3	14.300,00	0,30	4.290,00	0,70	3.003,00
A.7.60	61	Guindaste Takraf e Funil Móvel	95.000,00	0,30	28.500,00	0,70	19.950,00

Conforme cálculos acima, o valor total para as sucatas é de aproximadamente **R\$ 47.000,00**.

C. 2.5. Valor dos Veículos

Os valores dos veículos foram obtidos conforme tabela FIPE e Webmotor, sendo devidamente depreciadas quando necessário, gerando assim as tabelas abaixo:

Laudo	Porto	Prédio	Valor FIPE (R\$)
A.7.48	48	Moto Honda CG Cargo localizada dentro do Armazém 9	5.800,00

Laudo	Porto	Prédio	Valor WEBMOTORS (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado
A.7.51	52	Toyota Bandeirante localizada dentro do Armazém 8	25.900,00	0,35	9.065,00

Conforme cálculos acima, o valor total para os veículos é de aproximadamente **R\$ 15.000,00**.

C. METODOLOGIA ADOTADA PARA AVALIAÇÃO

De acordo com a NBR 14.653 será utilizado o método evolutivo onde o valor do Imóvel é o valor do terreno adicionado ao valor das construções com o devido fator de comercialização ou valor agregado de comercialização devido a fatores muito específicos do conjunto, sendo o terreno obtido pelo método comparativo direto de dados de mercado e as construções pelo método do custo onde não existe lucro do incorporador por se tratar de construção industrial própria e muito antiga e a pedido do interessado daremos os valores individualizados de cada grupo.

No caso, o preço do metro quadrado do terreno foi obtido após levantamento de dados efetuados em várias imobiliárias locais, comparando-se este terreno com outros semelhantes que estão à venda nas proximidades; utilizando-se o método comparativo direto para terreno com tratamento por fatores detalhados no item F.

O preço do m² de construção foi obtido em comparação ao preço do CUB R8 médio do Sinduscon de Santa Catarina desdobrado na tabela do IBAPE de custos unitários para setembro de 2018.

CUB - Custos Unitários Básico de Edificações (R\$/m²)

Mês de referência: **Set/18** Valor **R\$ 1.628,15/m²**

Observação: para o píer e pavimentações foi estimado o custo unitário pela Tabela Pini

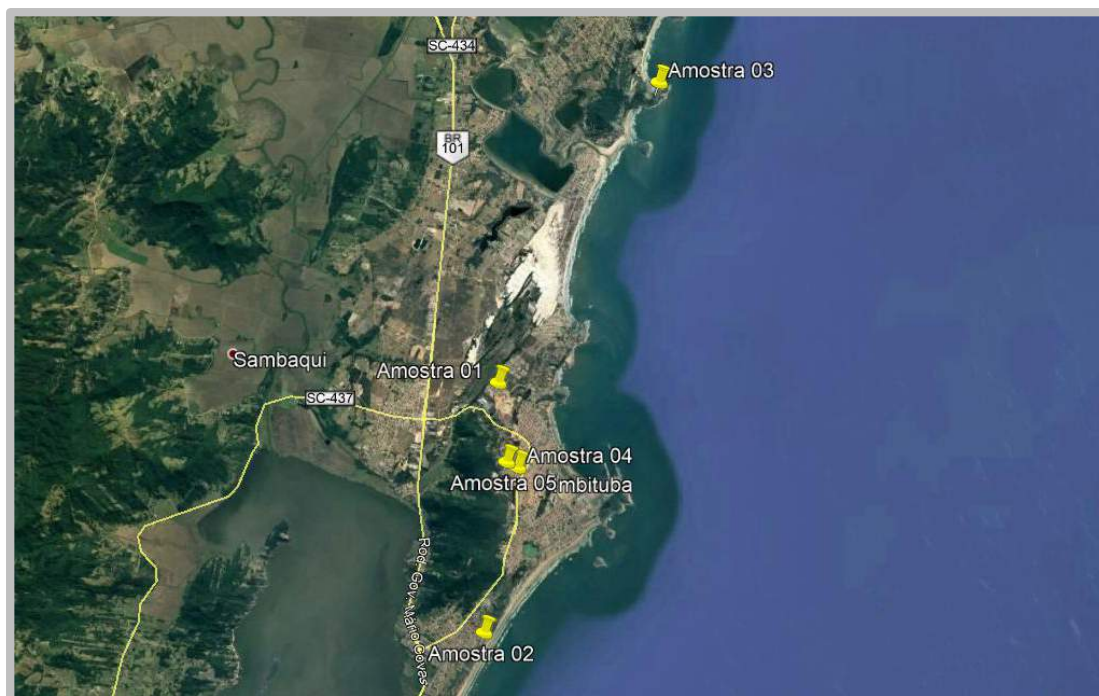
D. CRITÉRIO ADOTADO PARA AVALIAÇÃO

O Valor de Mercado é o preço mais alto, estimado em termos de dinheiro, que irá trazer se exposta para a venda em mercado, permitindo um tempo razoável para achar um comprador que adquira com o conhecimento de

todos os usos para o qual está destinada, e também para usos futuros, considerando a baixa liquides do local.

E. PESQUISA DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS COM FOTOS										
	Amostra n°	1				Data	15/09/2018			
	Endereço:	Rua Ailton Floriano								
	Bairro:	Ribanceira		Cidade:	Imbituba		UF	SC		
	Fonte:	Azenha Empreendimentos Imobiliários				Telefone	(51) 3023-3131			
	Tipo:	Gleba urbana	Status	Oferta		Exposição	Zoneamento		Urbano	
	Terreno-m²	13.713,15	Frentes	2		Topografia	Plana		Frente	2
	Valor - R\$	R\$ 2.120.000,00				Condição	A vista		R\$ / m²	154,60
Amplio terreno, com 13.713,15 m², de frente a estrada que dá acesso ao porto de Imbituba/SC, em frente a Votorantim cimentos.										
	Amostra n°	2				Data	15/09/2018			
	Endereço:	Avenida Atlântica								
	Bairro:	Vila Nova		Cidade:	Imbituba		UF	SC		
	Fonte:	LLC Imóveis				Telefone	(48) 9996-89373			
	Tipo:	Gleba urbana	Status	Oferta		Exposição	Zoneamento			
	Terreno-m²	19.540,00	Frentes	1		Topografia	Plana		Frente	88
	Valor - R\$	R\$ 3.500.000,00				Condição	A vista		R\$ / m²	179,12
Área de terras plana com 88 metros de frente para o Mar										
	Amostra n°	3				Data	15/09/2018			
	Endereço:	Estrada Praia do Rosa								
	Bairro:	Praia do Rosa		Cidade:	Imbituba		UF	SC		
	Fonte:	Caminho Imóveis				Telefone	(51) 3062-0564			
	Tipo:	Gleba urbana	Status	Oferta		Exposição	Zoneamento			
	Terreno-m²	170.000,00	Frentes	1		Topografia	Plana		Frente	
	Valor - R\$	R\$ 20.000.000,00				Condição	A vista		R\$ / m²	117,65
Terreno em ilha, com 170.000m² de área, Praia do Rosa										
	Amostra n°	4				Data	15/09/2018			
	Endereço:	Avenida Vinte e Um de Junho								
	Bairro:	Centro		Cidade:	Imbituba		UF	SC		
	Fonte:	Soluções Imobiliárias Ltda				Telefone	(48) 3238-1001			
	Tipo:	Gleba urbana	Status	Oferta		Exposição	Zoneamento			
	Terreno-m²	39.077,00	Frentes	1		Topografia	Leve Active		Frente	35
	Valor - R\$	R\$ 5.000.000,00				Condição	A vista		R\$ / m²	127,95
Terreno plano e quadrado situado em área alta com Vista Mar e Escritura Pública, viabilidade multifamiliar e comercial, perfeito para condomínio, loteamento e lojas comerciais										
	Amostra n°	5				Data	15/09/2018			
	Endereço:	Avenida Vinte e Um de Junho								
	Bairro:	Centro		Cidade:	Imbituba		UF	SC		
	Fonte:	Leandro Imóveis				Telefone	(48) 3255-4788			
	Tipo:	Gleba urbana	Status	Oferta		Exposição	Zoneamento			
	Terreno-m²	53.000,00	Frentes	1		Topografia	Plana		Frente	
	Valor - R\$	R\$ 5.000.000,00				Condição	A vista		R\$ / m²	94,34
Área a Venda no bairro Paes Leme em Imbituba - SC.										



Localização das Amostras

F. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

F. 1. HOMOGENEIZAÇÃO

A Homogeneização, conforme definição da NBR é tratamento técnico dos preços observados, mediante a aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que traduzam em termos relativos, as diferenças entre os imóveis pesquisados em comparação ao avaliando.

Assim os fatores que utilizamos são definidos:

F1-Fator Fonte: Corrige a elasticidade quando é oferta ou venda efetiva sendo: 0,9 para oferta e 1,00 para venda.

F2-Fator Transposição: Corrige a variação de preços entre diferentes regiões com índice fiscal obtido pela fórmula:

$F = \frac{\text{Índice fiscal adotado da amostra}}{\text{Índice fiscal adotado do objeto avaliando}}$, conforme tabela em anexo.

F3-Fator Área: Corrige a variação de preços entre imóveis com grandes diferenças de áreas corrigidos por formula: Se $0,7 < \text{Área objeto}/\text{Área amostra} < 1,3$

$$F3 = (\text{Área objeto} / \text{Área amostra})^{0,25}$$

Se $0,7 > \text{Área objeto}/\text{Área amostra} > 1,3$

$$F3 = (\text{Área objeto} / \text{Área amostra})^{0,125}$$

Fator Total: Fator resultante do produto de todos os fatores

Homogeneização de valores pesquisados

Amostra	Área m ²	R\$/m ²	F1	F2	F3	FTot	R\$/m ² homo
1	13.713,15	154,60	0,90	1,01	0,59	0,50	77,45
2	19.540,00	179,12	0,90	0,88	0,62	0,50	89,16
3	170.000,00	117,65	0,90	0,90	0,81	0,61	71,71
4	39.077,00	127,95	0,90	0,95	0,67	0,52	67,00
5	53.000,00	94,34	0,90	0,90	0,70	0,60	56,59

$$FT=(F1+F2+F3)-2 \quad V \text{ homogeneizado} = V/m^2 \times FT$$

Resultado

Valor adotado	Amplitude%	Amplitude	Desvpad	Tstudent	Média
72,40	22,93	8,30	12,10	1,53	72,38
	Valor max	Valor min		Média+30%	Média-30%
	80,68	64,09		94,10	50,67

F. 2. DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO CONFORME NBR 14.653.

Grau III de precisão amplitude em 22,93% < 30%

Grau II de fundamentação 6 pontos tabela 4

G. CONCLUSÃO: VALORES FINAIS

O **terreno** do Porto, localizado na Avenida Rua Manoel Florentino Machado, e partes externas, de 921.267,00 m², é nesta data por nós avaliado em **R\$ 66.700.000,00 (sessenta e seis milhões e setecentos mil de reais)** considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriação que pesem sobre o mesmo e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

As **construções cobertas** do Porto, localizado na Avenida Rua Manoel Florentino Machado, e partes externas, de 29.541,63 m², é nesta data por nós avaliado em **R\$ 10.765.000,00 (dez milhões, setecentos e sessenta e cinco mil reais)** considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriação que pesem sobre o mesmo e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

As **construções descobertas** do Porto, localizado na Avenida Rua Manoel Florentino Machado, e partes externas, de 132.473,00 m², é nesta data por nós avaliado em **R\$ 160.710.000,00 (cento e sessenta milhões, setecentos e dez mil reais)** e considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriação que pesem sobre o mesmo e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

O **terreno** da Antiga Usina, de 30.000,00 m² de área estimada, é nesta data por nós avaliado em **R\$ 2.175.000,00 (dois milhões, cento e setenta e cinco mil de reais)** considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriação que pesem sobre o mesmo e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

Valor relacionado as sucatas avaliadas por nós em R\$ 47.000,00 (quarenta e sete mil Reais).

Valor relacionado aos dois veículos avaliados por nós em R\$ 15.000,00 (quinze mil Reais).

Diante disso, o valor total para a avaliação com soma de terreno, áreas cobertas e descobertas e área invadida na Usina, perfaz o valor de **R\$ 240.412.000,00 (cento e sessenta e três milhões, duzentos e trinta e dois mil reais)**

Sendo assim, de acordo com o exposto acima, tem-se o seguinte resumo:

Área portuária (m²)	921.267,00 m²
Valor (R\$)	R\$ 66.700.000,00
Área Usina (m²)	30.000,00 m²
Valor (R\$)	R\$ 2.175.000,00
Construções cobertas do Porto (m²)	29.541,63 m²
Valor (R\$)	R\$ 10.765.000,00
Construções descobertas do Porto (m²)	132.473,00 m²
Valor (R\$)	R\$ 160.710.000,00
Sucatas de Ferro (kg)	224.300,00 kg
Valor (R\$)	R\$ 47.000,00
Veículos	2
Valor (R\$)	R\$ 15.000,00
VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 240.412.000,00

Florianópolis, 10 de dezembro de 2018.

GPK Perícias

José Guilherme Aranha Moura

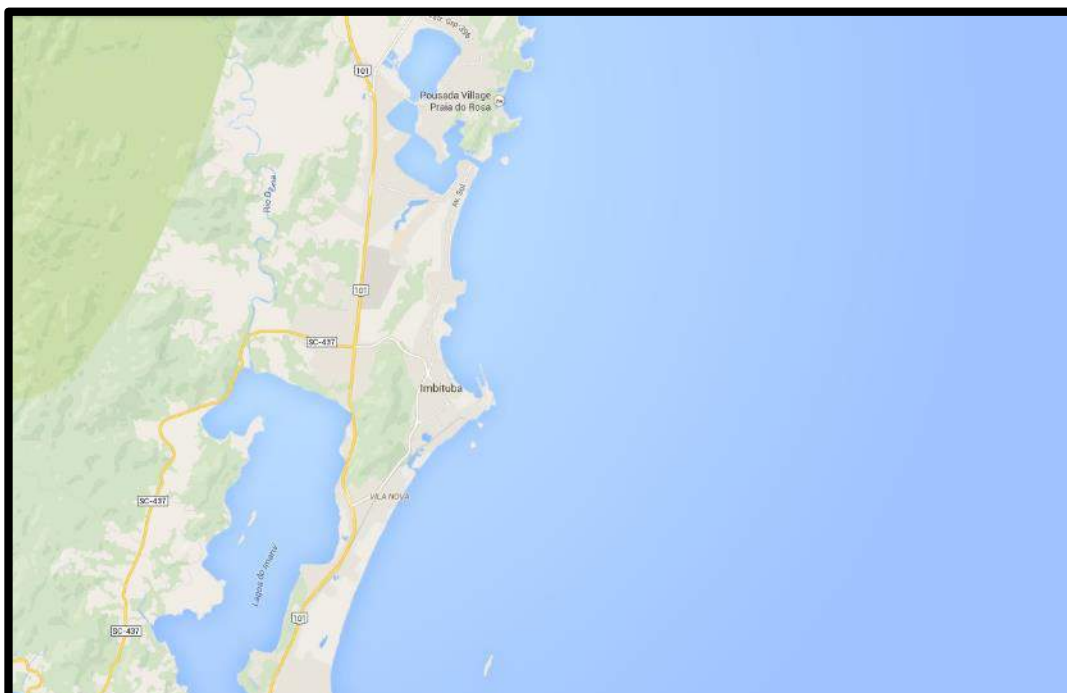
Eng. Civil CREA SC 45.029-6

GPK PERÍCIAS LTDA.

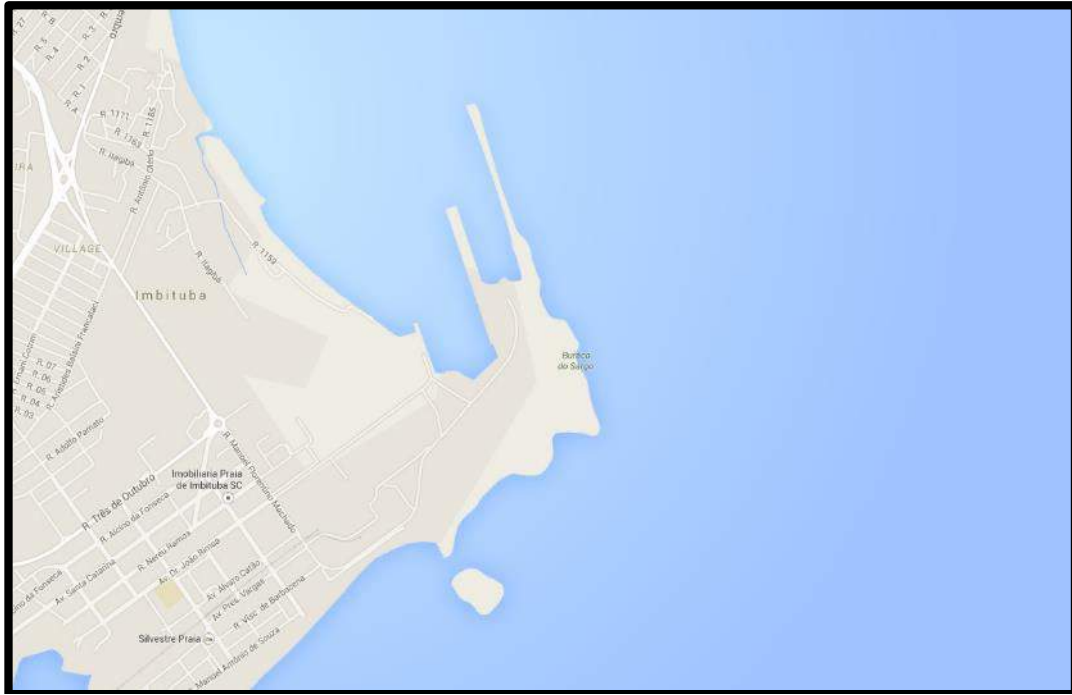
H. LOCALIZAÇÃO



Localização



Mapa parcial de Imbituba



Vista aérea

I. ROMANEIO FOTOGRÁFICO

A.7.1 – Sede Vigiagro / MAPA (Antiga casa da Guarda Portuária)



A.7.2 – Antiga Casa de Hóspedes



A.7.3 – Sede de Engenharia / SSMA (Antiga Chapeira)



A.7.4 – Prédio CAP; ANTAQ; ANVISA(Antigo prédio do tráfego)



A.7.5 – Armazém n. 3



A.7.6 – Armazém 6



A.7.7 – Armazém n. 7



A.7.8 – Armazém n. 8



A.7.9 – Armazém n. 9



A.7.10 – Armazém n. 10



A.7.11 – Armazém n. 19



A.7.12 – Balança 1



A.7.13 – Balança 2



A.7.14 – Vestiário e banheiro ao lado da Sede de Engenharia



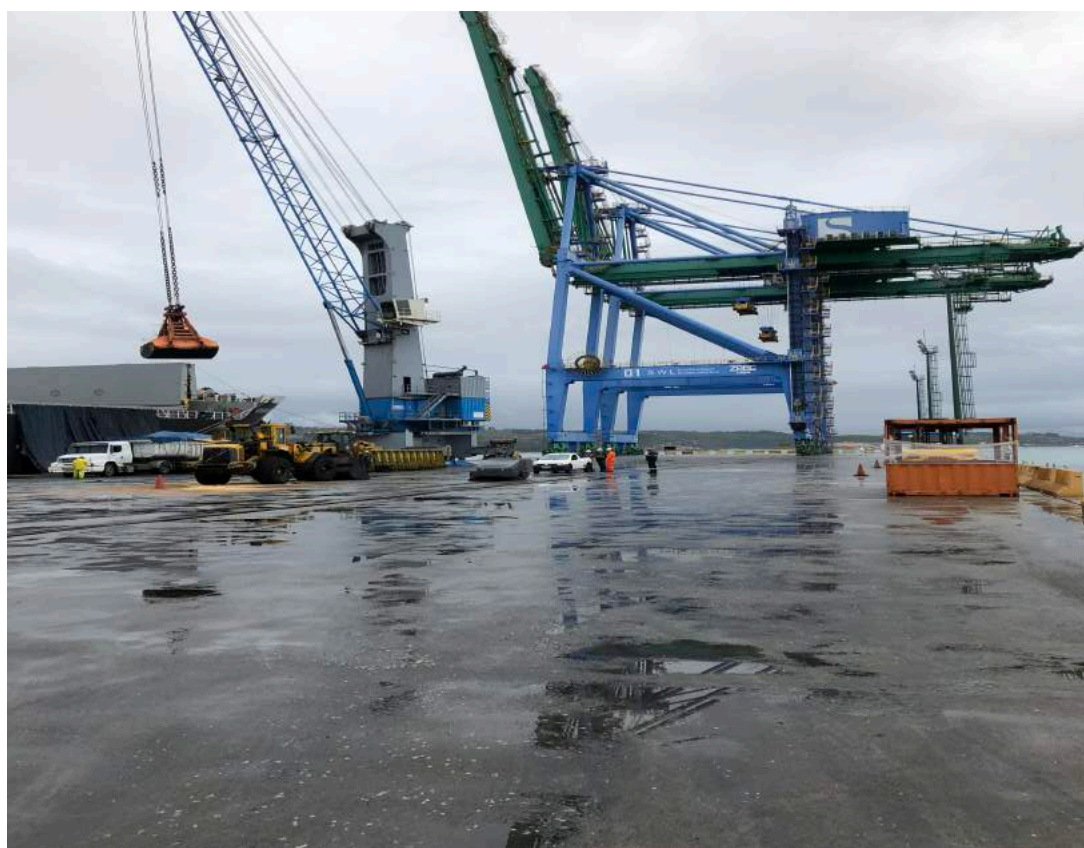
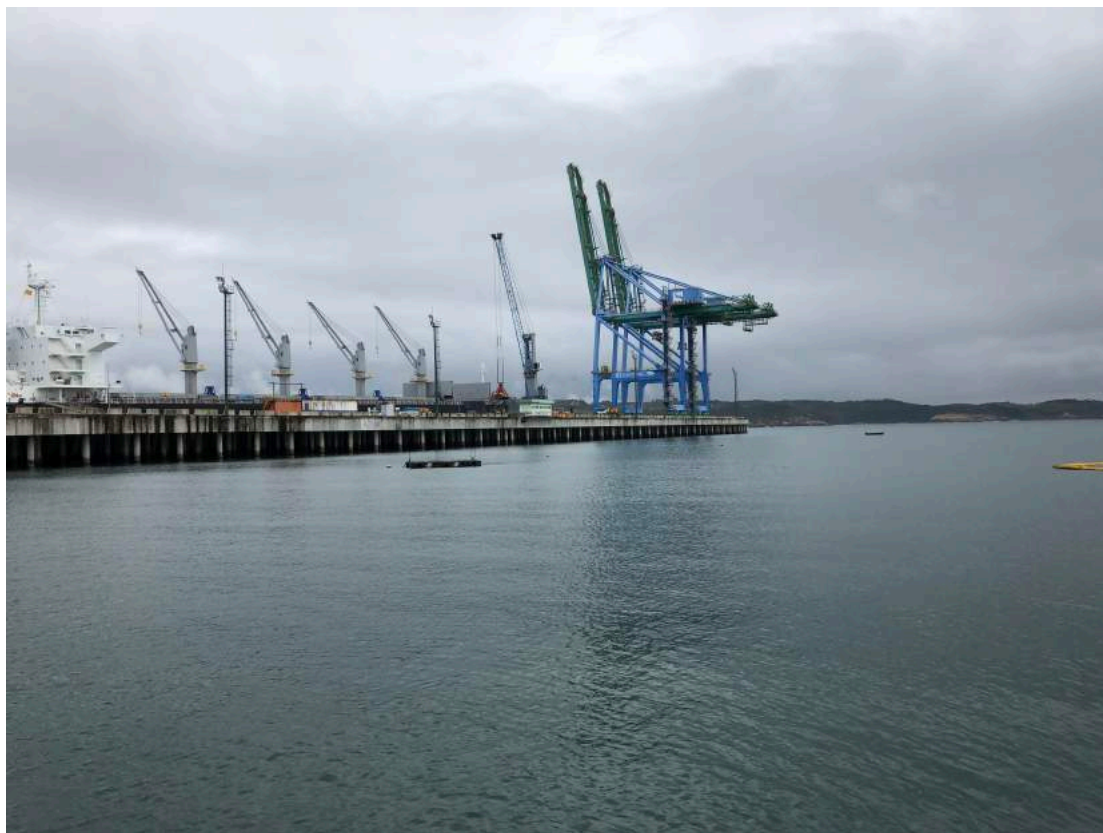
A.7.15 – Banheiro Público no Acesso do Porto



A.7.16 – Cais n. 1



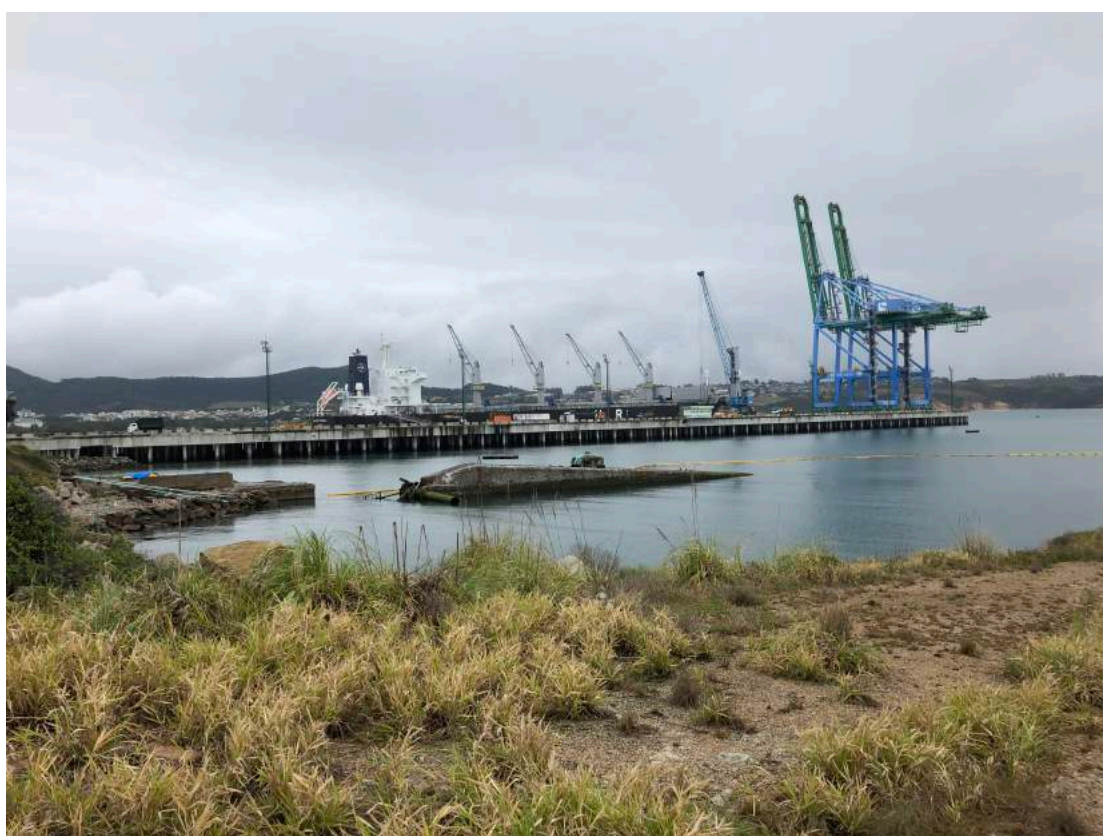
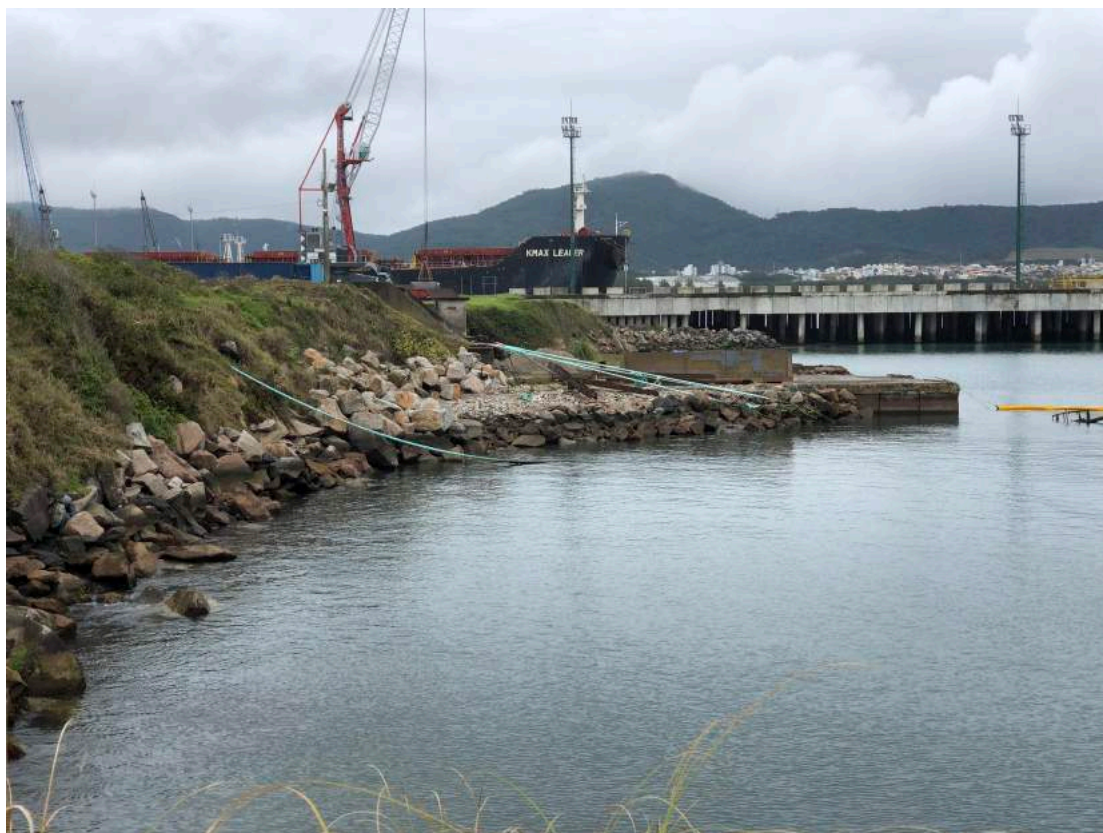
A.7.17 – Cais n. 2



A.7.18 – Cais n. 3



A.7.19 – Cais n. 4



A.7.20 – Capela de São Pedro



A.7.21 – Casa da Policia Militar ao lado da Portaria 2



A.7.22 – Casa de Conveniência do Cais 1



A.7.23 – Casa de Conveniência Cais 2



A.7.24 – Casa de Convênência Cais 3



A.7.25 – Casa n. 62 (Corpo de Bombeiros)



A.7.26 – Chalé n. 2



