



Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : GRUPO FABONE INDUSTRIA DE MÓVEIS

TIPO DO IMÓVEL : IMÓVEL INDUSTRIAL

**LOCALIZAÇÃO : RODOVIA ANTÔNIO PEDROSO (PR-082), Nº 300 –
PARQUE INDUSTRIAL
DOURADINA - PR**

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO

DATA : 10 DE JULHO DE 2025

FABONE®





Porto Alegre, 10 de Julho de 2025.

À

Diretoria do

Grupo Fabone Indústria de Móveis Ltda.

Rodovia Antônio Pedroso (PR-082), 300, Parque Industrial
Douradina - PR

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado.

Trata este laudo de imóvel industrial localizado na Rodovia Antônio Pedroso (PR-082), nº 300, Parque Industrial, em Douradina/PR, compreendendo terreno e benfeitorias.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com os preceitos do ASA (American Society of Appraisers).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S





1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor dos Terrenos	R\$	1.740.000,00
Valor dos Prédios e Benfeitorias	R\$	12.050.000,00
Valor de Mercado	R\$	13.790.000,00

(Treze milhões e setecentos e noventa mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação, este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II para a avaliação do terreno e grau de fundamentação II para o custo de reprodução dos prédios e benfeitorias.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTCR NWAR3 JE3X3 2UA4R



3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.





4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O imóvel está em frente da sede do Grupo Gazin e dista cerca de:

- 300 m do Auto Posto
- 400 m do Ginásio de Esportes Cricrizão.

Está inserido no quarteirão (parcialmente) formado pela Rodovia Antônio Pedroso (PR-082) e pelas ruas José Pereira Barbosa e das Industrias.



Localização



Situação

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTCR NWAR3 JE3X3 2UA4R



4.2 Ocupação

O imóvel destina-se à atividade industrial e está ocupado pela proprietária.

4.3 Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais. Os logradouros confrontantes apresentam pavimentação asfáltica, meios-fios e passeios pavimentados em concreto.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: correio, segurança, instituições de ensino, postos de abastecimento, agências bancárias, etc.

4.4 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona mista, industrial, residencial e comercial.

4.5 Titularidade

Os terrenos estão registrados pelas seguintes Matrículas do Registro de Imóveis de Umuarama/PR:

MATRÍCULA Nº	LOTE	ÁREA (m²)
43.642	Lote 1-A	1.377,67
43.643	Lote 1-B	10.107,33
36.143	Lote 5	4.209,80

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTCR NWAR3 JE3X3 2UA4R



5. O IMÓVEL

5.1 Terrenos

O todo maior (dos terrenos) é de esquina, mas faz frente para três logradouros, tem relevo em leve aclive a partir da Rodovia PR-082, está no nível dos logradouros confrontantes, possui formato irregular, está cercado ou murado e possui as seguintes divisas e dimensões:

- ao norte: 82,23 m, de frente com a Rodovia Antônio Pedroso (PR-082) e 58,60 m em divisa com os lotes 2 e 4;
- ao leste: 81,80 m em divisa com o lote 2 e 72 m de frente com a Rua das Indústrias;
- ao sul: 80 m entesta com o lote 7 e 58,34 m com o lote 6;
- ao oeste: 134,05 m entesta com a Rua José Pereira Barbosa;
- Área: 15.694,80 m².





5.2 Prédios e Benfeitorias

5.2.1 Prédio da Administração

Edificação de dois pavimentos com espaços de trabalho no primeiro pavimento e área de reuniões e refeitório no segundo, além de sanitários.

Características construtivas e de acabamento:

- Estrutura: de concreto armado (pilares e vigas);
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco e pintura em tinta; em azulejos (sanitários);
- Pisos: em porcelanato;
- Cobertura: em telhas apoiadas em estrutura de concreto;
- Esquadrias: portas internas de madeira e janelas de alumínio com vidros temperados;
- Instalações elétricas e hidráulicas: embutidas.

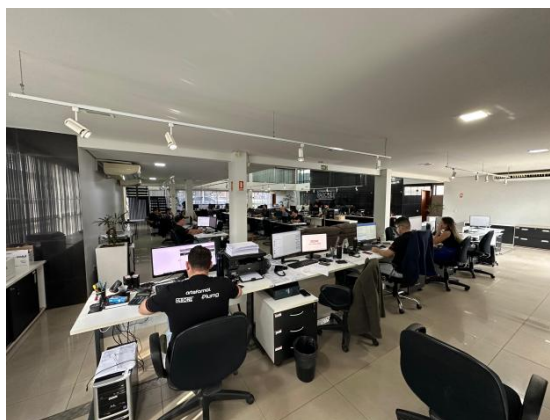
Idade aparente: 10 anos

Área construída: 610,00 m²

Estado de conservação: bom / muito bom



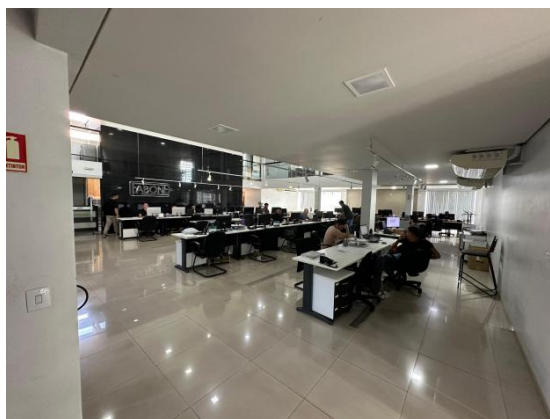
Fachada para a Rodovia PR-082



Espaço de trabalho



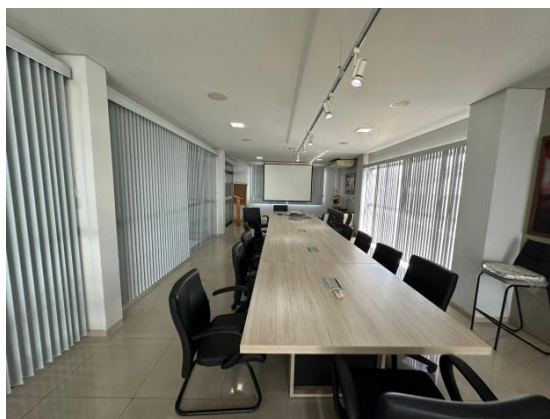
Banheiros



Espaço de trabalho



Refeitório



Sala de reuniões



Copa



Depósito





5.2.2 Pavilhões

Edificações de um pavimento que abrigam a estocagem dos móveis, depósito de materiais, marcenaria e linhas de produção, além de sanitários.

Características construtivas e de acabamento:

- Estrutura: parte em estrutura metálica e parte em concreto armado.
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos parte a vista e parte com reboco em pintura;
- Pisos: parte em concreto e parte ladrilho cerâmico;
- Cobertura: em telhas metálicas e de fibrocimento;
- Esquadrias: aberturas parte em alumínio e parte em madeira;
- Instalações elétricas e hidráulicas: parte aparente e parte embutida.

Idade aparente: 10 anos

Área construída: 6.508,2 m²

Estado de conservação: bom



Interior do Galpão



Estação de produção

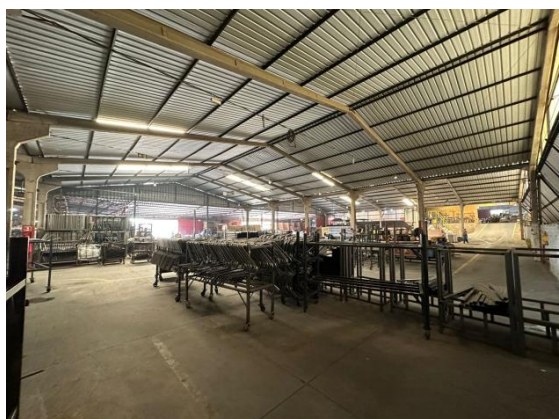




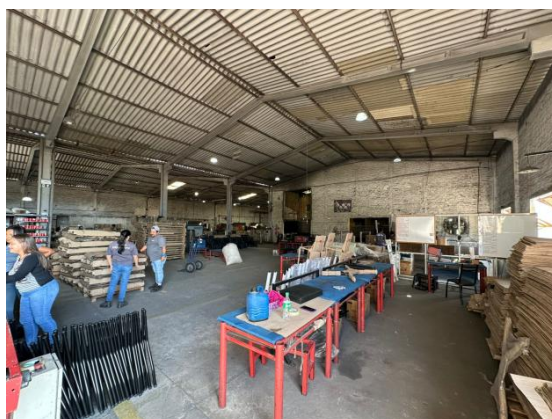
Banheiros



Estação de produção



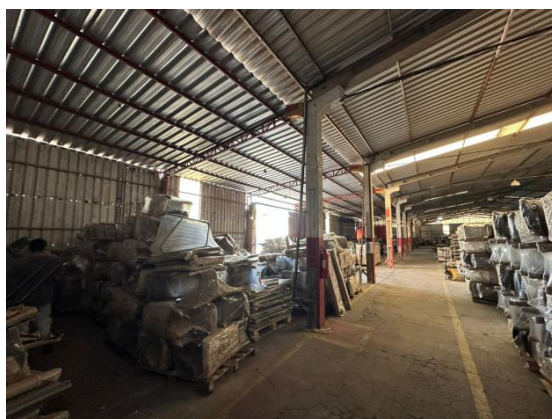
Estação de produção



Estação de produção



Vista externa



Estocagem





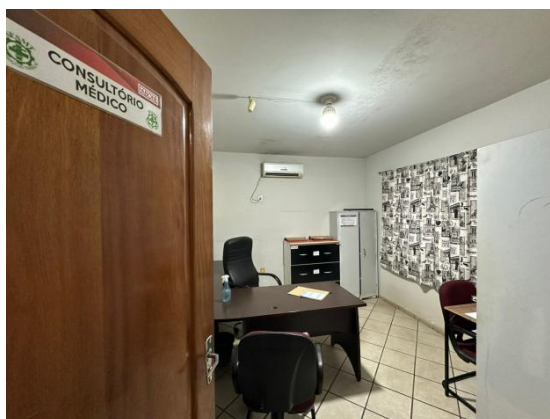
Estação de embalagem



Estação de produção



Vista externa



Consultório médico

5.2.3 Vestiários e Refeitório

Edificação de um pavimento que abriga vestiários e refeitório com as seguintes características construtivas e de acabamento:

- Elevações: em alvenaria autoportante de tijolos cerâmicos com reboco.
- Pisos: em concreto;
- Cobertura: em telhas em fibrocimento;
- Esquadrias: em madeira.

Idade aparente: 10 anos

Área construída: 110,70 m²

Estado de conservação: bom





5.2.4 Garagem

Edificação de um pavimento que abriga uma garagem com as seguintes características construtivas e de acabamento:

- Elevações: autoportante em estrutura metálica.
- Pisos: em concreto;
- Cobertura: em telha metálica;
- Esquadrias: metálicas.

Idade aparente: 10 anos

Área construída: 40,00 m²

Estado de conservação: bom





6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos um composto de metodologias – o Método Involutivo para o terreno e o do Custo de Reposição Depreciado para as benfeitorias.

O Método Comparativo é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Já o Método do Custo de Reposição Depreciado consiste em determinar, através de orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição de prédios e benfeitorias e, após, depreciar através de critério consagrado (Ross-Heidecke).

6.1 Avaliação do Terreno

O terreno avaliando apresenta uma área expressiva e não há ofertas de terrenos próximos com dimensões semelhantes. Adotamos um hipotético loteamento da área, desmembrando em 51 lotes de 245,00 m² (em média), configurado de forma a constituir um mínimo de arruamento necessário de 3.143,91 m² de área.



Loteamento hipotético para fins de avaliação.



Conforme pesquisa realizada, levantamos 9 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, que serviram de base para o tratamento por fatores.

A partir da citada pesquisa, cujos detalhes estão em anexo, adotamos os seguintes fatores para a homogeneização:

$$f (\text{Área} ; \text{Loc})$$

onde:

- f Área: fator indicativo da relação entre a área dos elementos da pesquisa e a área do imóvel a ser avaliado;
- f Loc: fator indicativo da localização da amostra em relação ao imóvel a ser avaliado, considerando como melhor localizado os imóveis mais próximos ao centro da cidade e relacionando o valor unitário médio das amostras com o valor de cada amostra.

Após a aplicação do tratamento dos fatores para a homogeneização dos valores das amostras, analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Para a obtenção do valor unitário homogeneizado do imóvel avaliando, consideramos os seguintes atributos:

- Área = 245,00 (área do terreno, em m²)
- Loc = 1,1 (localização média)

Logo, o valor unitário homogeneizado é de R\$ 215,09/m².

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R\$ 194,63/m²
- Lim Sup. = R\$ 234,56/m²

Considerando-se que estamos propondo um loteamento “novo”, entendemos que uma quantia adequado para o valor unitário é de **R\$ 230,00/m²**

Para chegarmos ao valor do terreno (todo maior), levamos em consideração o





seguinte:

- Custos de desmembramento (levantamento topográfico, projeto, demarcações, abertura de ruas internas, taxas, registros e despesas diversas): estimado em 170,00/m².
- Despesas de comercialização (corretagem de venda): 6% do valor das vendas
- Lucro: 25%
- Área loteável: (área total do terreno – arruamento) = 15.694,80 – 3.143,91
= 12.550,89 m²

VGv = 12.550,89 m² x R\$ 250,00/m² R\$ 2.886.704,70

Custos: R\$ 3.143,91 x R\$ 170,00/m² R\$ 534.464,70

Corretagem: R\$ 2.886.704,70 x 6% R\$ 173.202,28

Trazendo-se a valor presente, resulta como valor de mercado do imóvel:

$$V_{\text{terreno}} = (R\$ 2.886.704,70 - R\$ 534.464,70 - R\$ 173.202,28) / 1,25 =$$

$$V_{\text{terreno}} \approx R\$ 1.740.000,00$$

(Um milhão e setecentos e quarenta mil reais)

6.2 Avaliação dos Prédios e Benfeitorias

De acordo com o critério anteriormente referido, a avaliação dos prédios e benfeitorias obedece ao seguinte roteiro de cálculo:

ITEM	PRÉDIOS E BENFEITORIAS	DIMENSÃO (m,m²,m³)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	COEF. DEPREC.	VALOR ATUAL (R\$) em números arredondados
1	Prédio Administrativo	610,00	1.826.000,00	0,87	1.590.000,00
2	Pavilhões	6.508,20	11.752.000,00	0,87	10.240.000,00
3	Vestiários e Refeitório	110,70	200.000,00	0,87	170.000,00
4	Garagem	40,00	57.000,00	0,87	50.000,00
TOTAL					12.050.000,00

(Doze milhões e cinquenta mil reais)



7. RESUMO

Valor dos Terrenos	R\$	1.740.000,00
Valor dos Prédios e Benfeitorias	R\$	12.050.000,00
Valor de Mercado	R\$	13.790.000,00

(Treze milhões e setecentos e noventa mil reais)

Porto Alegre, 10 de julho de 2025.


João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473


João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO POR FATORES

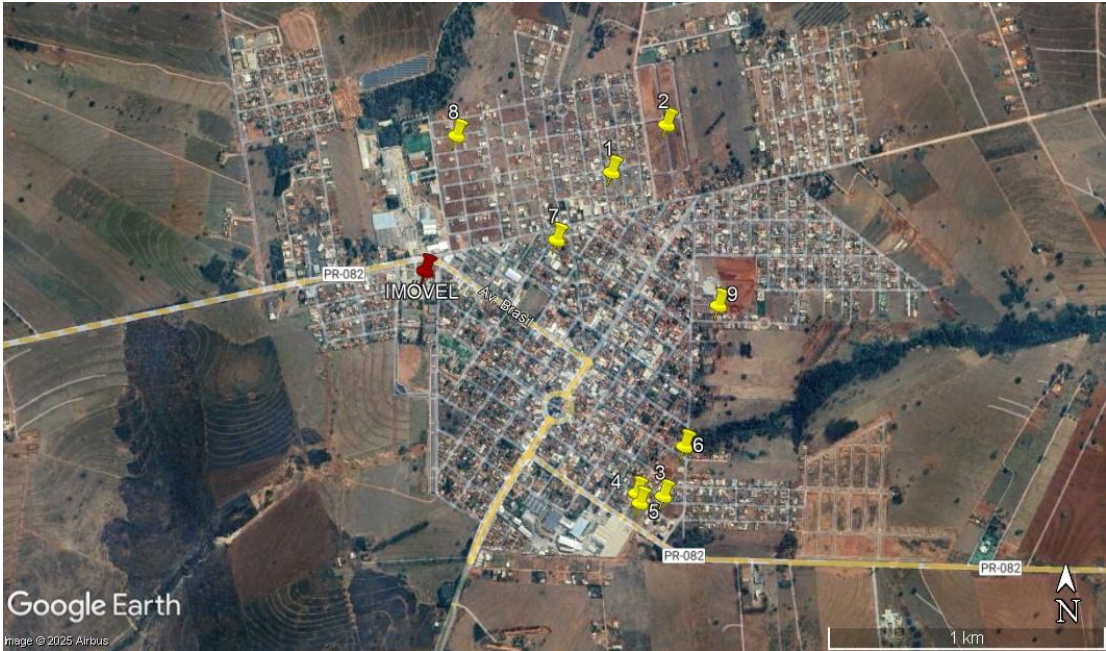
AMOSTRA 1				
	Endereço:	RUA JACINTO POLARIO NETO		
	Cidade:	PARQUE AGOSTINHO	Estado:	PARANÁ
	Área Terreno (m²)	600,00	Imobiliária:	ROGÉRIO LAILA BIDÓIA
	Área Const. (m²)	0,00	Telefone:	XX-XXXX-XXXX
	Valor:	R\$ 150.000,00	VUnit (R\$/m²):	R\$ 250,00
	Site:	https://www.facebook.com/commerce/listing/771273621379326/?ref=share_attachme		
	LOC:	1		
AMOSTRA 2				
	Endereço:	ACESSO PELA RUA PEDRELINA MACEDO E SILVA		
	Cidade:	JARDIM ECOVILLE	Estado:	PARANÁ
	Área Terreno (m²)	250,00	Imobiliária:	EMERSON EMP. IMOBILIÁRIOS
	Área Const. (m²)	0,00	Telefone:	(44) 2020-8229
	Valor:	R\$ 50.000,00	VUnit (R\$/m²):	R\$ 200,00
	Site:	https://umarama.imobiliarioparana.com.br/moveis/emerson/42155?		
	LOC:	1		
AMOSTRA 3				
	Endereço:	RUA JOSÉ MENEQUELI		
	Cidade:	RES. DAS OLIVEIRAS	Estado:	PARANÁ
	Área Terreno (m²)	157,00	Imobiliária:	ENGEURBS EMP. IMOBILIÁRIOS
	Área Const. (m²)	0,00	Telefone:	(44) 99107-4717
	Valor:	R\$ 38.136,78	VUnit (R\$/m²):	R\$ 242,91
	Site:	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/venda-terreno-157m2-34400-avista-ou-entrada-472-mensais-douradina-pr-1349139078?lis=listing_1000		
	LOC:	1,2		
AMOSTRA 4				
	Endereço:	RUA DEP. ANTONIO LUSTOSA		
	Cidade:	RES. DAS OLIVEIRAS	Estado:	PARANÁ
	Área Terreno (m²)	224,00	Imobiliária:	ENGEURBS EMP. IMOBILIÁRIOS
	Área Const. (m²)	0,00	Telefone:	(44) 99107-4717
	Valor:	R\$ 49.387,80	VUnit (R\$/m²):	R\$ 220,48
	Site:	douradina-pr-44-449-a-vista-ou-consulte-financiamento-1331169433?lis=listing_1000		
	LOC:	1,2		
AMOSTRA 5				
	Endereço:	PR-082		
	Cidade:	RES. DAS OLIVEIRAS	Estado:	PARANÁ
	Área Terreno (m²)	272,76	Imobiliária:	ENGEURBS EMP. IMOBILIÁRIOS
	Área Const. (m²)	0,00	Telefone:	(44) 99107-4717
	Valor:	R\$ 72.281,40	VUnit (R\$/m²):	R\$ 265,00
	Site:	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/vendo-lote-comercial-com-272-76-m2-na-margem-da-pr-082-douradina-pr-1331158251?lis=listing_1000		
	LOC:	1,2		





AMOSTRA 6				
	Endereço:	RUA QUINZE DE NOVEMBRO		
	Cidade:	RES. DAS OLIVEIRAS	Estado:	PARANÁ
	Área Terreno (m²)	271,00	Imobiliária:	ENGEURBS EMP. IMOBILIÁRIOS
	Área Const. (m²)	0,00	Telefone:	(44) 99107-4717
	Valor:	R\$ 58.271,45	VUnit (R\$/m²):	R\$ 215,02
	Site:	https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/vendo-terreno-rua-15-novembro-271-m-no-residencial-das-oliveiras-em-douradina-pr-1330842361?lis=listing_1000		
	LOC:	1,2		
AMOSTRA 7				
	Endereço:	RUA FRANCISCO BARROSO		
	Cidade:	JARDIM PADRE IVO	Estado:	PARANÁ
	Área Terreno (m²)	259,00	Imobiliária:	ROBSON BALAFRONTTE
	Área Const. (m²)	0,00	Telefone:	(44) 99814-9264
	Valor:	R\$ 45.000,00	VUnit (R\$/m²):	R\$ 173,75
	Site:	https://www.facebook.com/groups/497193063811568/permalink/3259297464267767/?sale_post_id=3259297464267767		
	LOC:	1,1		
AMOSTRA 8				
	Endereço:	RUA RITA MENDES SANTOS		
	Cidade:	JARDIM PADRE IVO	Estado:	PARANÁ
	Área Terreno (m²)	270,00	Imobiliária:	ROBSON BALAFRONTTE
	Área Const. (m²)	0,00	Telefone:	(44) 99814-9264
	Valor:	R\$ 42.000,00	VUnit (R\$/m²):	R\$ 155,56
	Site:	https://www.facebook.com/groups/497193063811568/permalink/3252975851566595/?sale_post_id=3252975851566595		
	LOC:	1		
AMOSTRA 9				
	Endereço:	RUA AUGUSTO JOSÉ DA SILVA		
	Cidade:	PARQUE ANA LAURA I	Estado:	PARANÁ
	Área Terreno (m²)	259,00	Imobiliária:	RODRIGO CARNIEL
	Área Const. (m²)	0,00	Telefone:	XX-XXXX-XXXX
	Valor:	R\$ 50.000,00	VUnit (R\$/m²):	R\$ 193,05
	Site:	https://www.facebook.com/commerce/listing/599842306535560/?ref=share_attachment		
	LOC:	1,1		





AMOSTRA	ENDEREÇO	ÁREA TERRENO	f ÁREA	f LOC	Valor	VUnit/m²	VUnit homogeneizado
1	RUA JACINTO POLÁRIO NETO	600,00	1,1185	1,0000	R\$ 150.000,00	R\$ 250,00	R\$ 307,58
2	ACESSO PELA RUA PEDRELINA MACE	250,00	1,0051	1,0000	R\$ 50.000,00	R\$ 200,00	R\$ 221,11
3	RUA JOSÉ MENEQUELI	157,00	0,9459	1,0000	R\$ 38.136,78	R\$ 242,91	R\$ 210,62
4	RUA DEP. ANTONIO LUSTOSA	224,00	0,9778	1,0000	R\$ 49.387,80	R\$ 220,48	R\$ 197,63
5	PR-082	272,76	1,0272	1,0000	R\$ 72.281,40	R\$ 265,00	R\$ 249,52
6	RUA QUINZE DE NOVEMBRO	271,00	1,0255	1,0000	R\$ 58.271,45	R\$ 215,02	R\$ 202,14
7	RUA FRANCISCO BARROSO	259,00	1,013989	1,0000	R\$ 45.000,00	R\$ 173,75	R\$ 176,18
8	RUA RITA MENDES SANTOS	270,00	1,024588	1,0000	R\$ 42.000,00	R\$ 155,56	R\$ 175,32
9	RUA AUGUSTO JOSÉ DA SILVA	259,00	1,013989	1,0000	R\$ 50.000,00	R\$ 193,05	R\$ 195,75

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTCR NWAR3 JE3X3 2UA4R



VALOR COM 30%

VUnit/m ²	R\$	108,05
Lim. Inferior	R\$	150,57
Lim. Superior	R\$	279,62

INTERVALO DE CONFIANÇA

Lim. Inferior	R\$	194,63
Lim. Superior	R\$	235,56

VUnit/m ²	R\$	215,09
Lim. Inferior	R\$	194,63
Lim. Superior	R\$	235,56

CAMPO DE ARBITRIO

Lim. Inferior	R\$	182,83
Lim. Superior	R\$	247,36

HOMOGENEIZAÇÃO	
n° de amostras	9
VUnit. Médio homogeneizado (R\$/m ²)	108,05
Lim. Inf. (R\$/m ²) (-30%)	150,57
Lim. Sup. (R\$/m ²) (+30%)	279,62

SANEAMENTO	
n° de elementos	9
VUnit. Médio saneado (R\$/m ²)	108,05
Desvio Padrão	41,441
Variância	4,180
t de Student	8
Lim. Inf. (R\$/m ²)	194,63
Lim. Sup. (R\$/m ²)	235,56
Campo de Arbitrio (Lim. Inf.)	R\$ 182,83
Campo de Arbitrio (Lim. Sup.)	R\$ 247,36
Amplitude (%)	14%





TITULARIDADE

