

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª. VARA
CÍVEL - COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP**

AUTOS Nº 0015025-78.2009.8.26.0506 (2296/05)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA E
RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE INDÚSTRIA DE ALIMENTOS NILZA S/A**,
dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar
suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou aos
valores de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na
Rodovia BR-354, km 758, Centro, Itamonte, Minas Gerais, matriculado
sob nºs 023, 042, 136, 165, 166, 167, 168 e 687, no Primeiro CRI de
Itamonte.

Termos em que,

P. Deferimento.

Ribeirão Preto, 25 de Abril de 2.016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

EVANDRO HENRIQUE

CREA 5069364365

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

**R\$ 18.000.000,00
(Dezoito milhões de reais)**

Abril/ 2.016



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rodovia BR-354, km 758, Centro, Itamonte, Estado de Minas Gerais, matriculado sob nº 117, no Primeiro CRI de Itamonte.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem como objetivo a avaliação dos imóveis, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE INDÚSTRIA DE ALIMENTOS NILZA S/A**, em curso na **4ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP**, AUTOS Nº 0015025-78.2009.8.26.0506 (2296/05):

Rodovia BR-354, km 758, Centro, Itamonte, Estado de Minas Gerais,
matriculado sob nºs 023, 042, 136, 165, 166, 167, 168 e 687, no
Primeiro CRI de Itamonte.

II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.

2.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade										Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área		Observações gerais
	Referências			Exponente do Fator Frente "f"	Exponente do Fator Profundidade "p"	C _e	C _a	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)						
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}	Prof. Máxima P _{ma}												
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	ZONA														
	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	100	80 - 300					
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	200	200 - 500	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.				
Grupo IV: Zonas Industriais ou Galpões	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	600	250 - 1000					
	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área				
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000					

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (P_{min}/PE)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\}],$$

$$\text{dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/3 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3 \cdot P_{max})^p\}],$$

$$\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70

III - VISTORIA

3.1 - LOCAL

3.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rodovia BR-354, km 758.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Itamonte, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:






PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMONTE
Setor de Obras e Fiscalização
Rua Prefeito José Ribeiro Pereira Filho, 206 - Itamonte/MG CEP: 37466-000
Telefone: (xxx) 35-3363-2000 - Ramal 219

CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins e conforme solicitação de pessoa interessada, que consta cadastrado e devidamente arquivado um boletim de cadastro imobiliário de nº , com **primeiro pagamento do imposto Predial em 08/12/1997**, um imóvel urbano tendo como proprietário o **Sr(a). MONTELAC ALIMENTOS S.A.**, localizado à RODOVIA INSPETOR JONAS PEZZO COSTA (RODOVIA BR 354), nº 0, Bairro CENTRO A, neste município de Itamonte/MG, atualmente cadastrado sob nº 010500200050001, constituído por um **lote** de terras com área de **22.237,24 m2** (Vinte e Dois Mil e Duzentos e Trinta e Sete metros e Vinte e Quatro centímetros quadrados), com **valor venal de R\$ 143.207,83** (Cento e Quarenta e Três Mil, Duzentos e Sete Reais e Oitenta e Três Centavos), e sua respectiva **construção INDUSTRIAL** com área de **11.446,00 m2** (Onze Mil e Quatrocentos e Quarenta e Seis metros quadrados), com **valor venal de R\$ 41.548,98** (Quarenta e Um Mil, Quinhentos e Quarenta e Oito Reais e Noventa e Oito Centavos).
O referido é verdade e dou fé.

Prefeitura Municipal de Itamonte, 28 de janeiro de 2016.


DOUGLAS CARDOSO
Mat. 577
FISCAL DE TRIBUTOS
Setor de Cadastro
Prel. Mun. Itamonte

Válidade de 180 dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMONTE

Setor de Obras e Fiscalização

Rua Prefeito José Ribeiro Pereira Filho, 206 - Itamonte/MG CEP: 37466-000

Telefone: (xxx) 35-3363-2000 - Ramal 219

CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins e conforme solicitação de pessoa interessada, que consta cadastrado e devidamente arquivado um boletim de cadastro imobiliário de nº , com **primeiro pagamento do imposto Predial em 08/12/1997**, um imóvel urbano tendo como proprietário o **Sr(a). MONTELAC ALIMENTOS S.A.**, localizado à RUA ANTONIO RIBEIRO COUTO, nº 0, Bairro CENTRO B, neste município de Itamonte/MG, atualmente cadastrado sob nº 010702100110001, constituído por um **lote** de terras com área de **9.192,25 m2** (Nove Mil e Cento e Noventa e Dois metros e Vinte e Cinco centímetros quadrados), com **valor venal de R\$ 59.198,09** (Cinquenta e Nove Mil, Cento e Noventa e Oito Reais e Nove Centavos), e sua respectiva **construção TERRENO SEM USO** com área de **0,00 m2** (Zero metros quadrados), com **valor venal de R\$ 0,00** (Zero).
O referido é verdade e dou fé.

Prefeitura Municipal de Itamonte, 28 de janeiro de 2016.


DOUGLAS CARDOSO
Mat. 577
FISCAL DE TRIBUTOS
Setor de Cadastro
Prel Mun Itamonte

Válidade de 180 dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMONTE
Setor de Obras e Fiscalização
Rua Prefeito José Ribeiro Pereira Filho, 206 - Itamonte/MG CEP: 37466-000
Telefone: (xxx) 35-3363-2000 - Ramal 219

CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins e conforme solicitação de pessoa interessada, que consta cadastrado e devidamente arquivado um boletim de cadastro imobiliário de nº , com **primeiro pagamento do imposto Predial em 08/12/1997**, um imóvel urbano tendo como proprietário o **Sr(a). MONTELAC ALIMENTOS S.A**, localizado à RUA DANIEL CONSTANTINO DOS SANTOS, nº 227, Bairro CENTRO B, neste município de Itamonte/MG, atualmente cadastrado sob nº 010702100010001, constituído por um **lote** de terras com área de **7.951,59 m2** (Sete Mil e Novecentos e Cinquenta e Um metros e Cinquenta e Nove centímetros quadrados), com **valor venal de R\$ 26.028,74** (Vinte e Seis Mil, Vinte e Oito Reais e Setenta e Quatro Centavos), e sua respectiva **construção INDUSTRIAL** com área de **1.336,00 m2** (Um Mil e Trezentos e Trinta e Seis metros quadrados), com **valor venal de R\$ 4.849,68** (Quatro Mil, Oitocentos e Quarenta e Nove Reais e Sessenta e Oito Centavos).

O referido é verdade e dou fé.

Prefeitura Municipal de Itamonte, 28 de janeiro de 2016.


DOUGLAS CARDOSO
Mat. STT
FISCAL DE TRIBUTOS
Setor de Cadastro
Pret Mun Itamonte

EM TEMPO: A área de acréscimo é de 1.292,41m2 (Um Mil e Duzentos e Noventa e Dois metros e Quarenta e Um centímetros quadrados), com valor venal de R\$ 4.691,45 (Quatro Mil, Seiscentos e Noventa e Um Reais e Quarenta e Cinco Centavos), totalizando a área construída de 2.628,41 m2 (Dois Mil e Seiscentos e Vinte e Oito metros e Quarenta e Um centímetros quadrados).

Válidade de 180 dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAMONTE

Setor de Obras e Fiscalização

Rua Prefeito José Ribeiro Pereira Filho, 206 - Itamonte/MG CEP: 37466-000

Telefone: (xxx) 35-3363-2000 - Ramal 219

CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins e conforme solicitação de pessoa interessada, que consta cadastrado e devidamente arquivado um boletim de cadastro imobiliário de nº , com **primeiro pagamento do imposto Predial em 08/12/1997**, um imóvel urbano tendo como proprietário o **Sr(a). MONTELAC ALIMENTOS S.A.**, localizado à RUA DANIEL CONSTANTINO DOS SANTOS, nº S/N, Bairro CENTRO B, neste município de Itamonte/MG, atualmente cadastrado sob nº 010702100110002, constituído por um **lote** de terras com área de **4.396,70 m2** (Quatro Mil e Trezentos e Noventa e Seis metros e Setenta centímetros quadrados), com **valor venal de R\$ 0,00** (Zero), e sua respectiva **construção INDUSTRIAL** com área de **0,00 m2** (Zero metros quadrados), com **valor venal de R\$ 0,00** (Zero).

O referido é verdade e dou fé.

Prefeitura Municipal de Itamonte, 28 de janeiro de 2016.


DOUGLAS CARDOSO
Mat. 577
FISCAL DE TRIBUTOS
Setor de Cadastro
Pret. Mun. Itamonte

Válidade de 180 dias.

3.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

3.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente comercial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e pouco diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, escolas, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

3.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com predominância de casas e de comércio ou prestação de serviços populares, zona de avaliação "ZM".

3.2 - DO IMÓVEL

3.2.1 - TERRENO

Topografia: Aclive;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

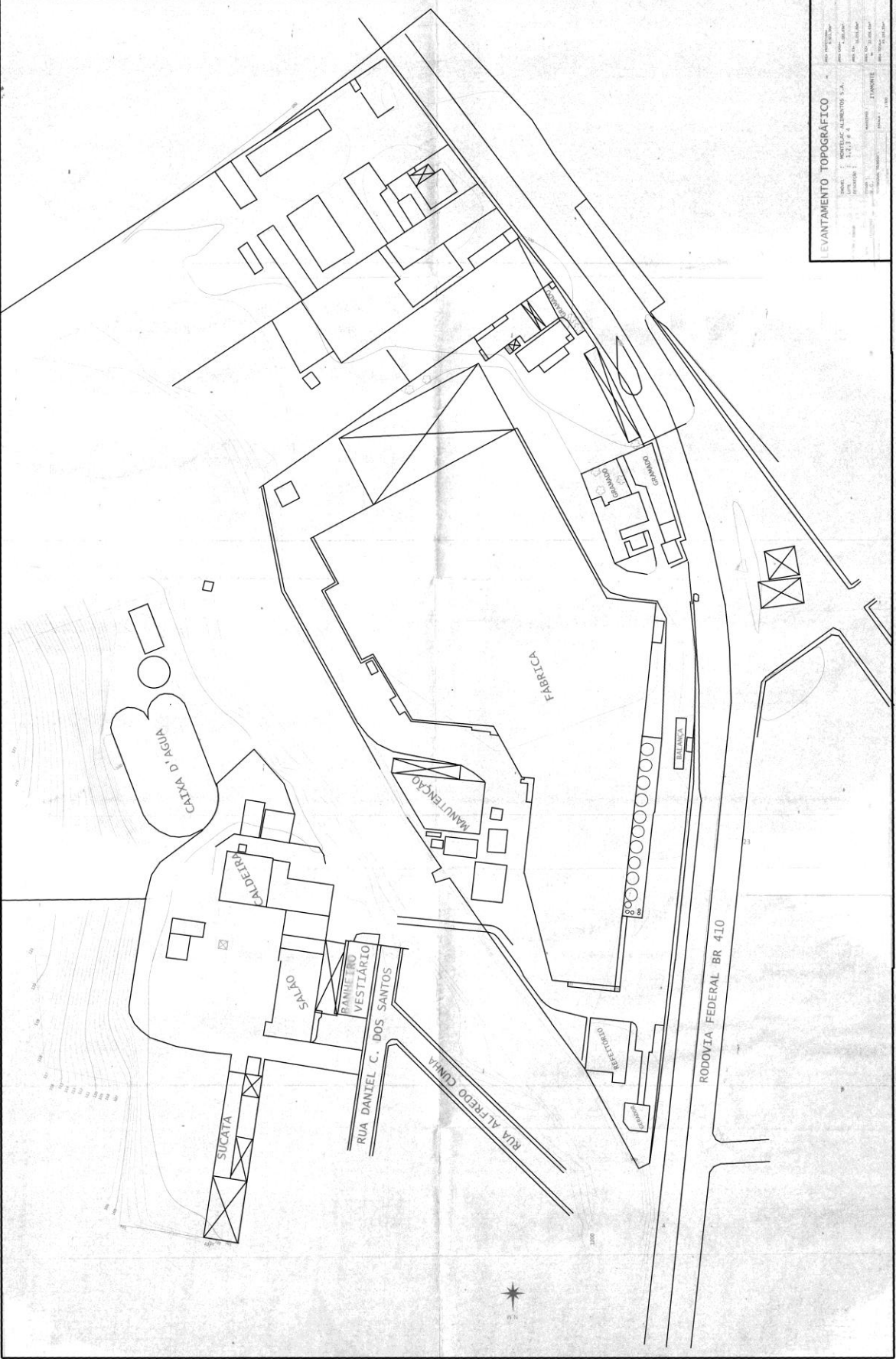
O terreno localizado na Rodovia BR-354, km 758, Centro possui área total de 45.062,00 m², dividida em 8 (oito) matriculas distintas, registradas no Primeiro CRI de Itamonte sob matriculado sob n^{os} 023, 042, 136, 165, 166, 167, 168 e 687.

3.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma fábrica com características de uso industrial, encerrando a área total construída de 17.732,11 m², divididos em:

- Guarita:
- 5 (cinco) Galpões:
- Vestiário:
- Passarela:
- 2 (dois) Refeitórios:
- Área Administrativa:
- Salão:
- Depósito
- Oficina:
- Cobertura:
- Casa De Bombas:
- Casa De Máquinas:
- Laboratório:
- Prensa:
- Casa de Força:
- Área Coberta:

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO	
PROJETO	INDUSTRIAL
CLIENTE	INDUSTRIAL ALBERTO S.A.
DATA	12.12.84
ESCALA	1:1000
PROJ. TOPOG.	1000
PROJ. CIVIL	1000
PROJ. MECANICA	1000
PROJ. ELETRICIDADE	1000
PROJ. SANEAMENTO	1000
PROJ. PAVIMENTACAO	1000
PROJ. OBRAS DE ARTE	1000
PROJ. DRENAÇÃO	1000
PROJ. VEICULOS	1000
PROJ. SINALIZACAO	1000
PROJ. ILUMINACAO	1000
PROJ. ARQUITETURA	1000
PROJ. PAISAGISMO	1000
PROJ. PLANTAS	1000
PROJ. CORTES	1000
PROJ. SECCOES	1000
PROJ. DETALHES	1000
PROJ. FOTOCOPIA	1000
PROJ. IMPRESSAO	1000
PROJ. ARQUIVACAO	1000
PROJ. OUTROS	1000

FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM
COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

FOTO 02



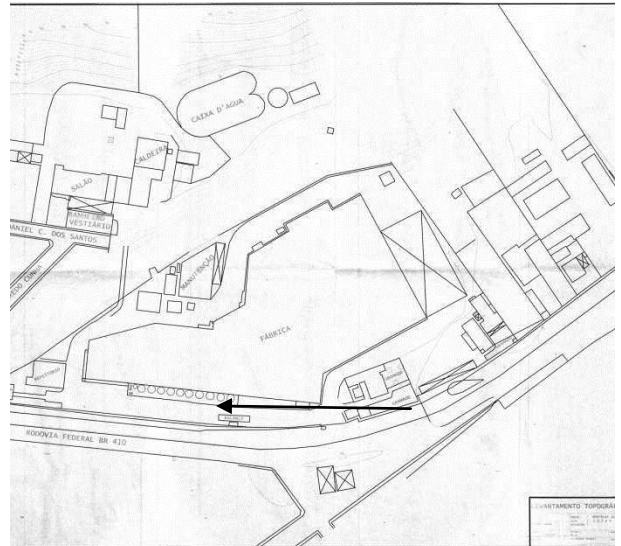
VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

FOTO 03



VISTA DA ENTRADA.

FOTO 04

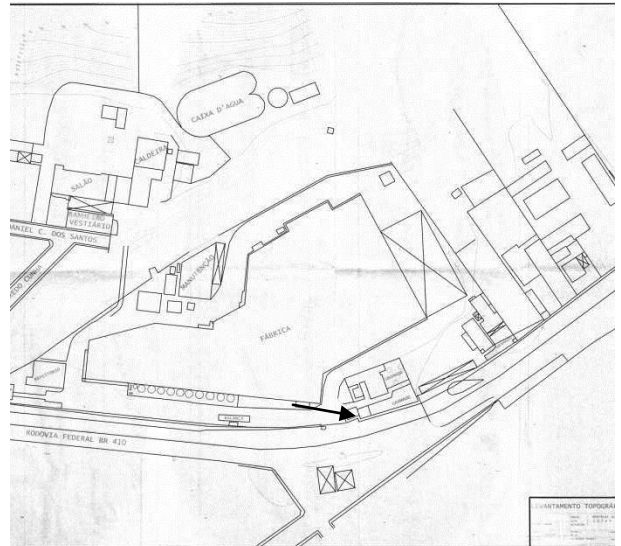


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

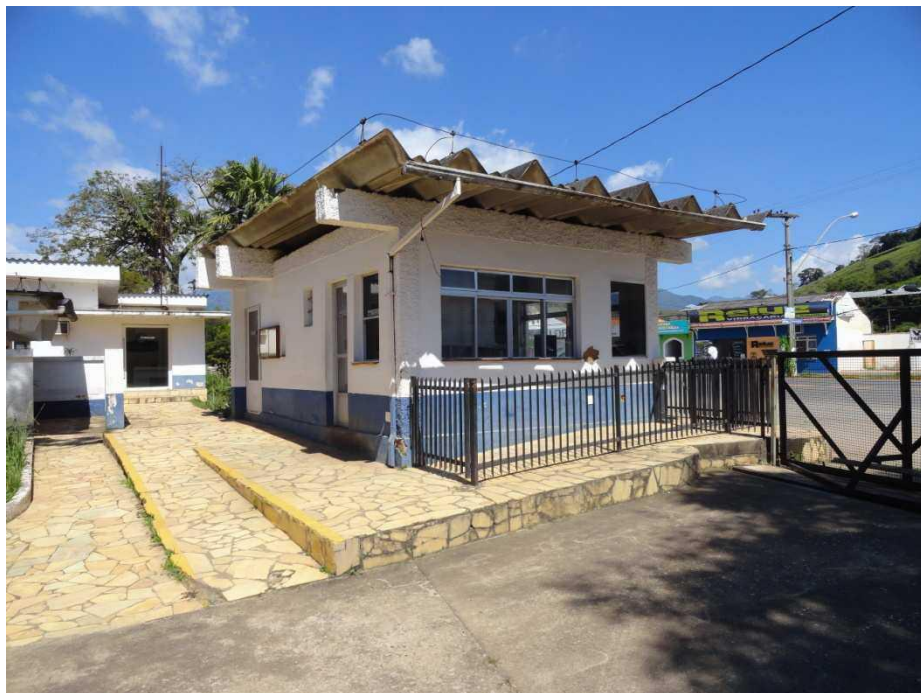


VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO PRINCIPAL.

FOTO 05



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA PORTARIA PRINCIPAL.

FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

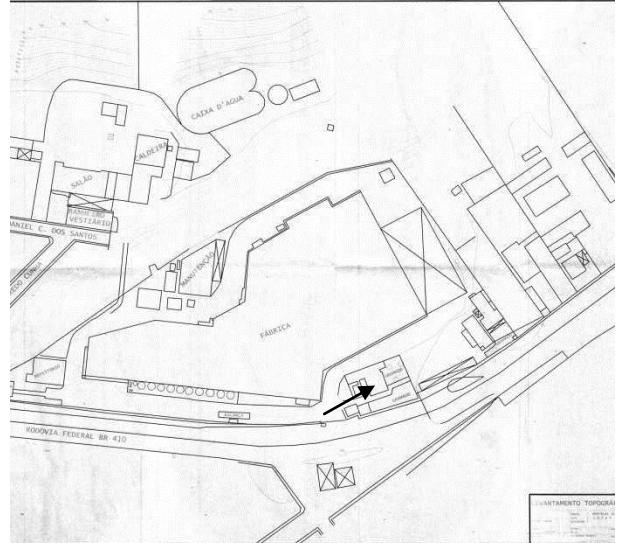
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



VISTA DA ÁREA INTERNA DA PORTARIA.

FOTO 07



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA (RECURSOS HUMANOS).

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

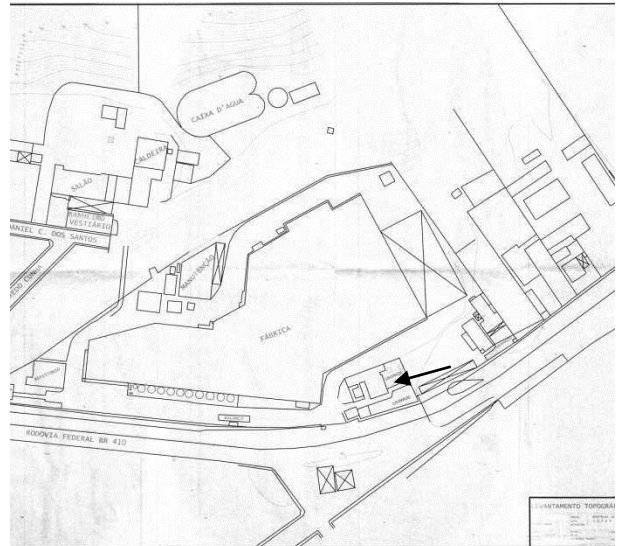
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



VISTA DA ÁREA INTERNA.

FOTO 09



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA (CONTORLADORIA/ENGENHARIA).

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

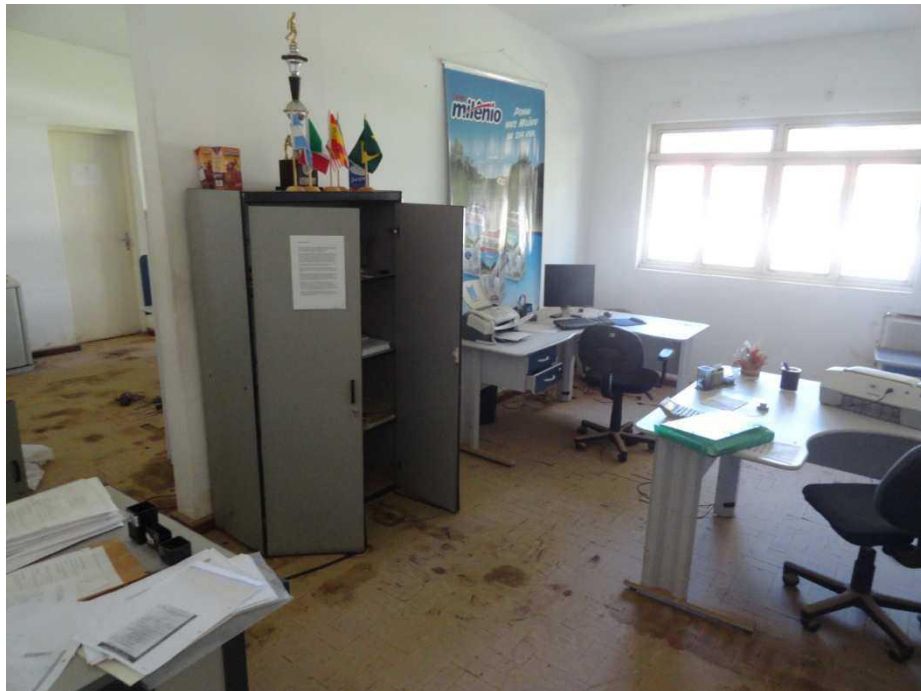
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

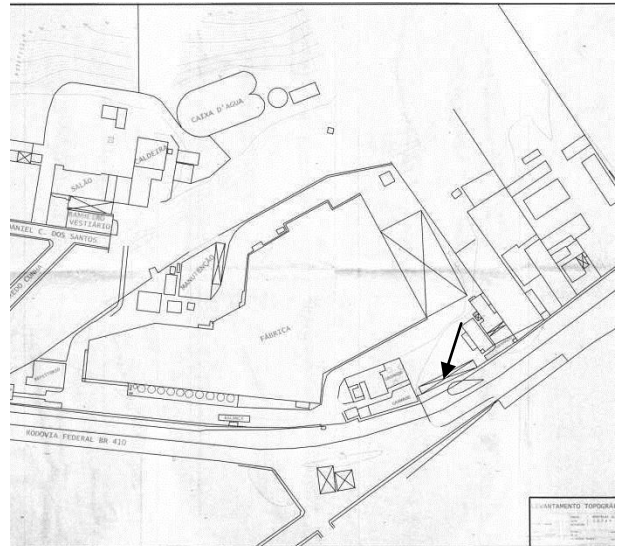
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



VISTA DA ÁREA INTERNA.

FOTO 11

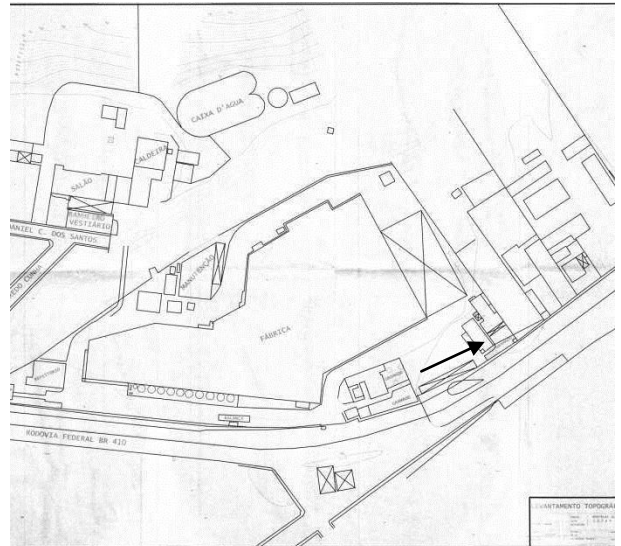


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO ESTACIONAMENTO DE FUNCIONÁRIOS.

FOTO 12



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA(DIRETORIA).

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



VISTA DA SALA DA GERÊNCIA.

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

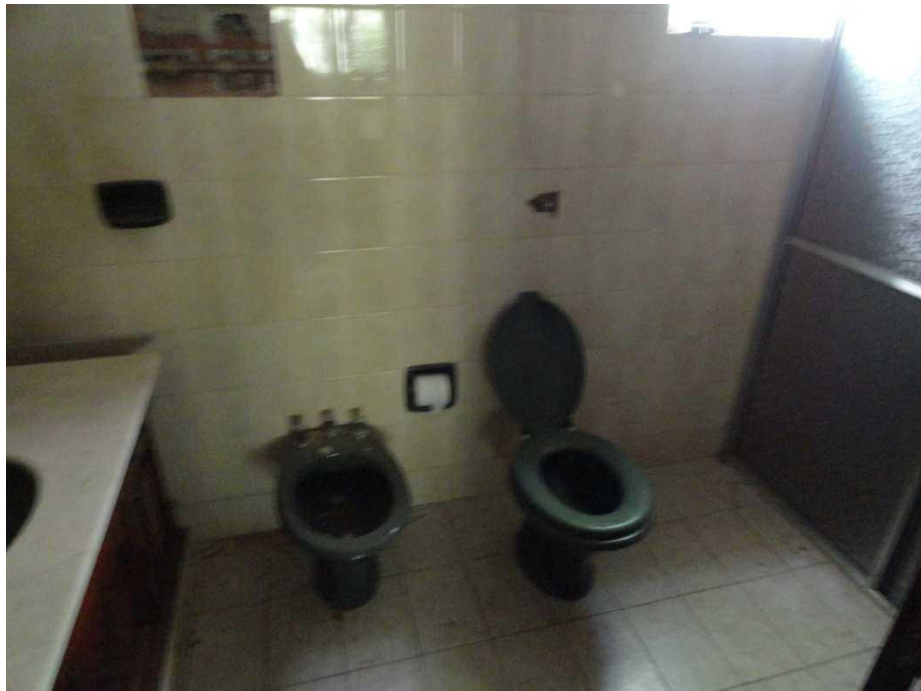
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

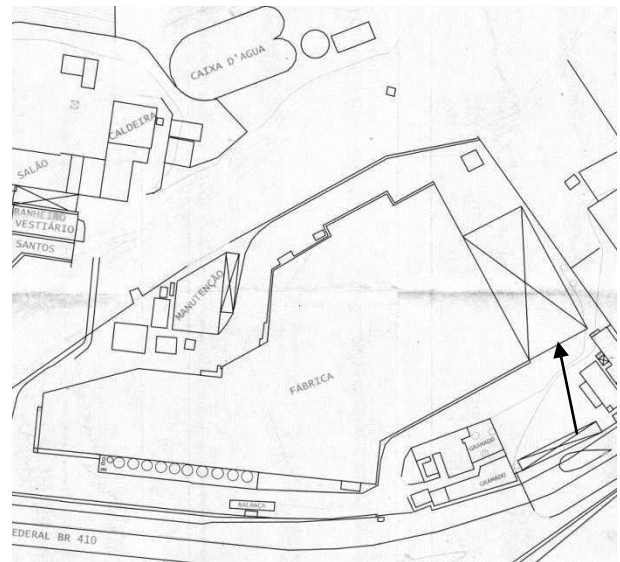
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 15

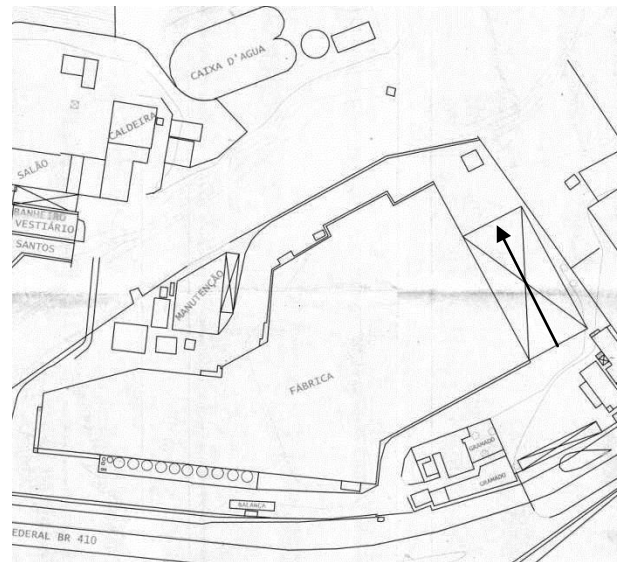


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA DOCA DE CARREGAMENTO/DESCARREGAMENTO DE
MERCADORIAS.**

FOTO 16

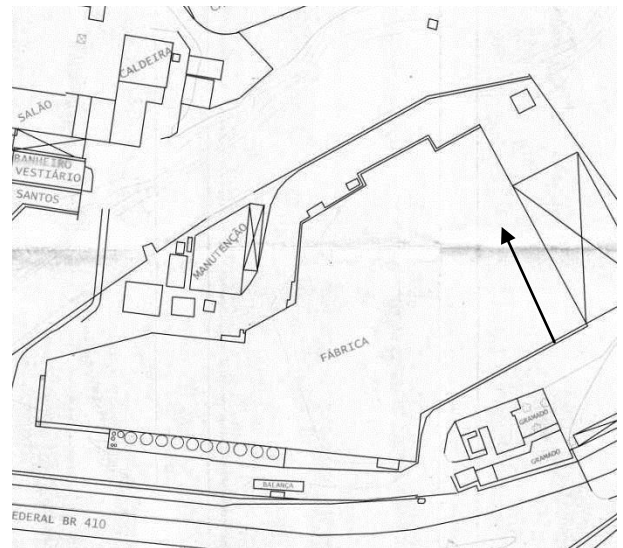


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE CARREGAMENTO/DESCARREGAMENTO DE MERCADORIAS.

FOTO 17

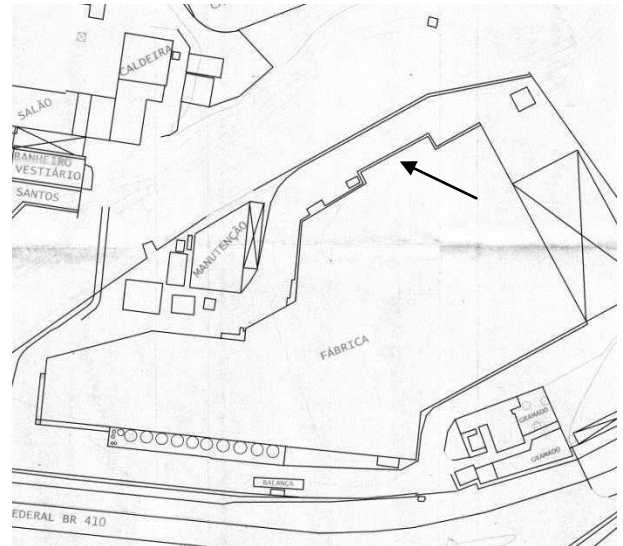


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DEPÓSITO DE MERCADORIAS.

FOTO 18

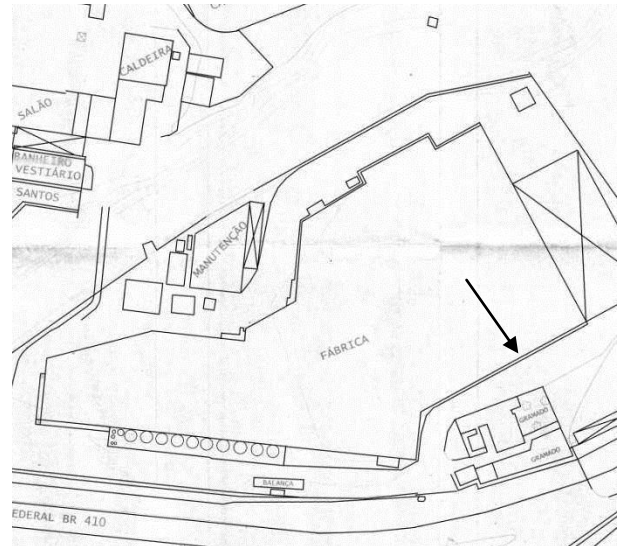


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE EMBALAGEM DE MERCADORIAS.

FOTO 19

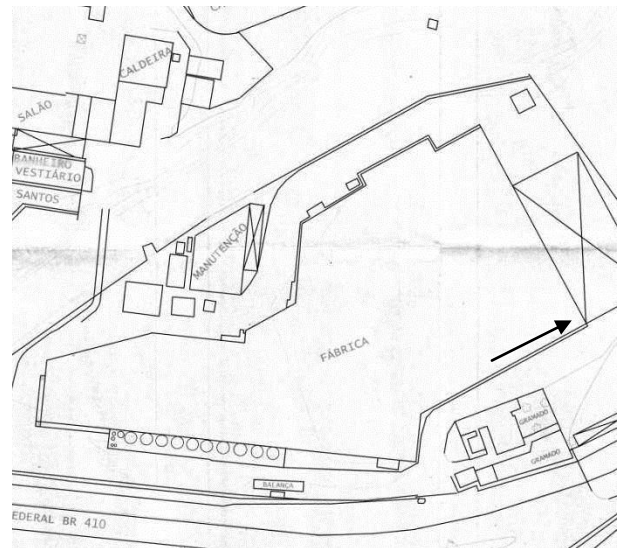


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE MOVIMENTAÇÃO.

FOTO 20

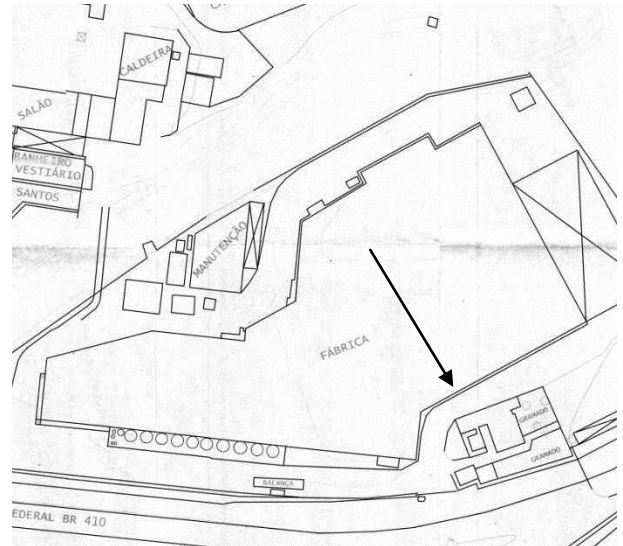


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA CABINE FRIGORIFICA

FOTO 21

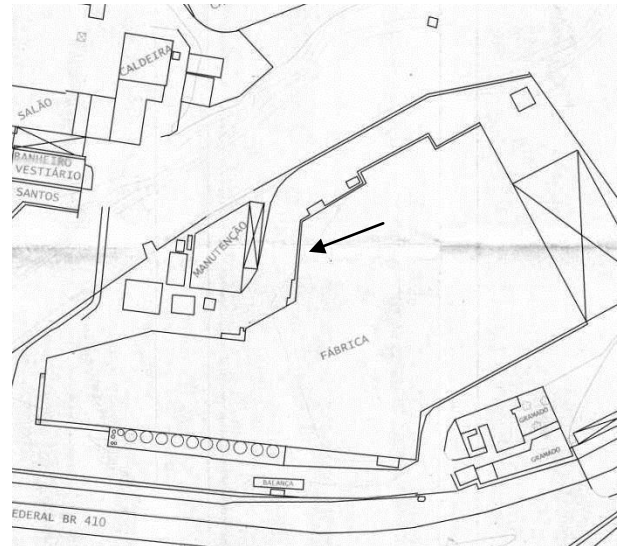


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE PRODUÇÃO.

FOTO 22

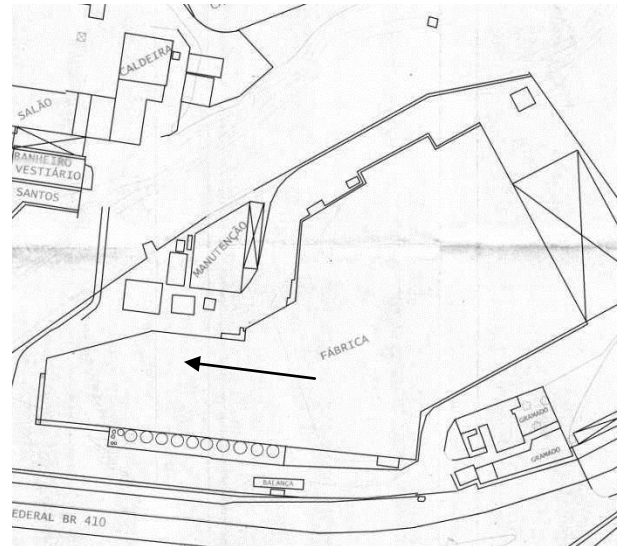


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA OPERACIONAL.

FOTO 23

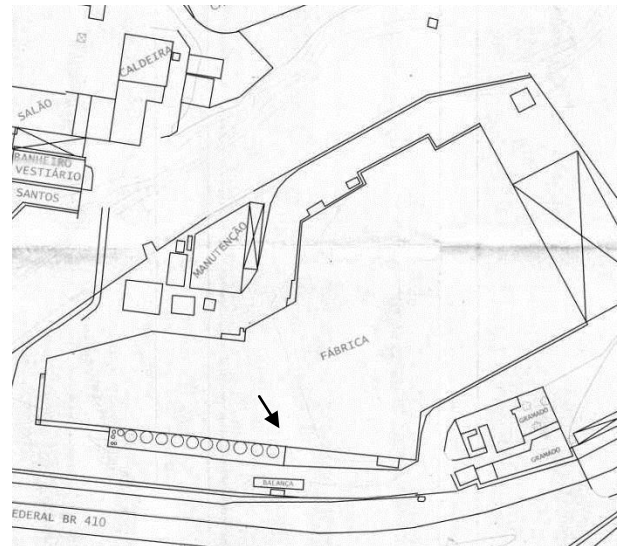


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE PRODUÇÃO.

FOTO 24

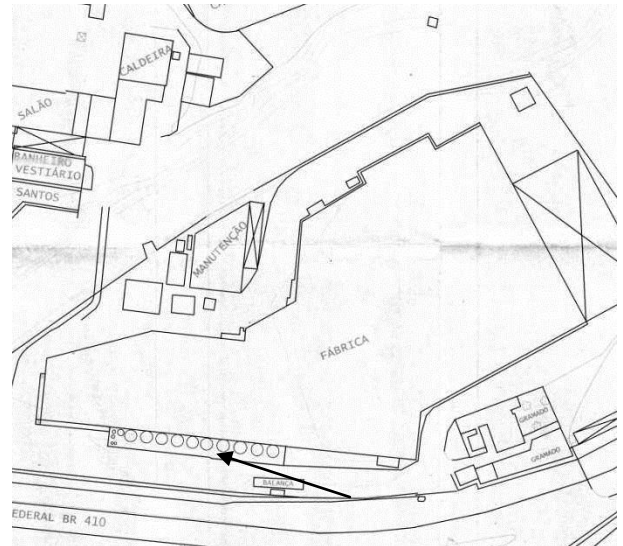


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE COMPRESSORES.

FOTO 25

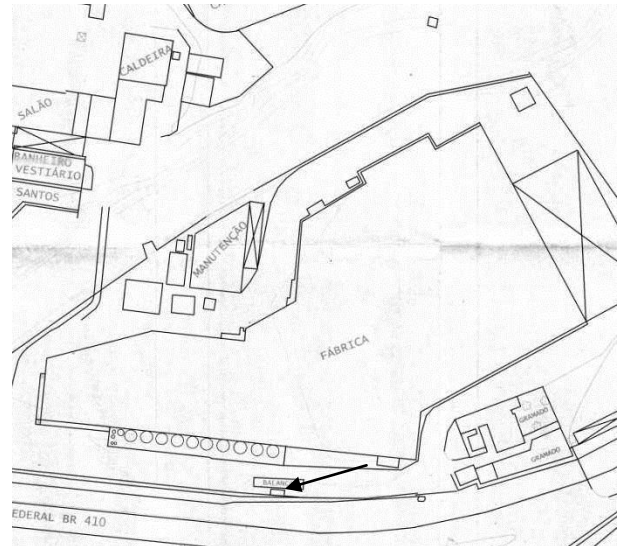


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

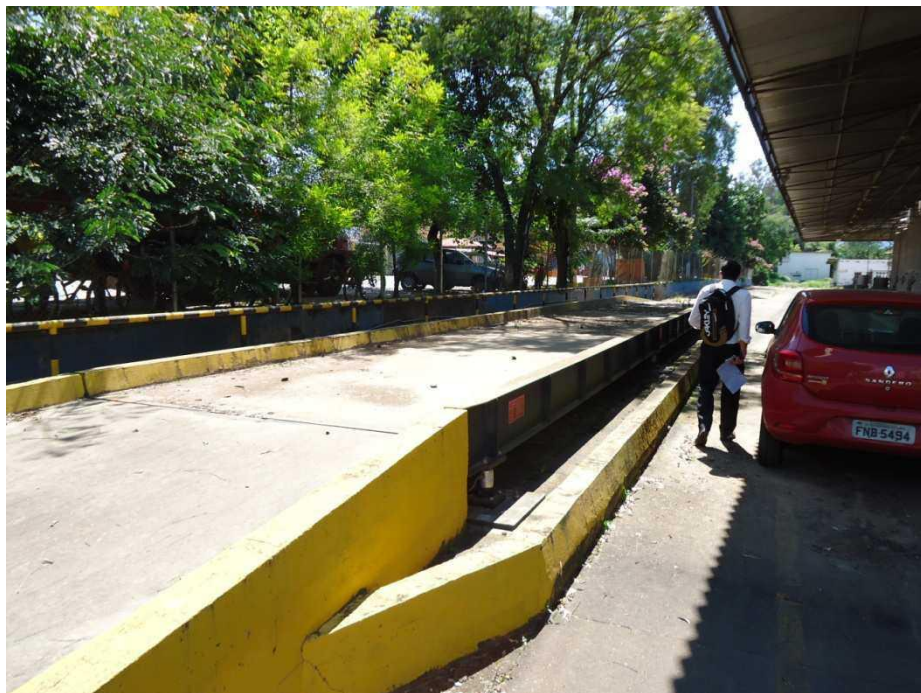


VISTA DOS TANQUES DE ARMAZENAGEM.

FOTO 26

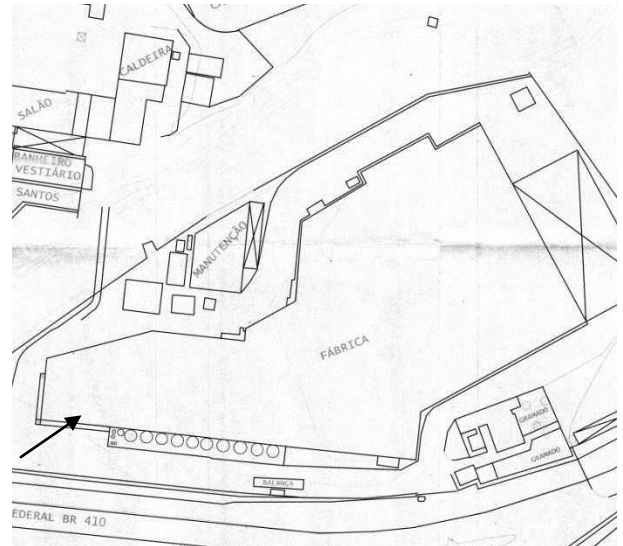


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA BALANÇA.

FOTO 27



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE CONTROLE DE QUALIDADE.

FOTO 28

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

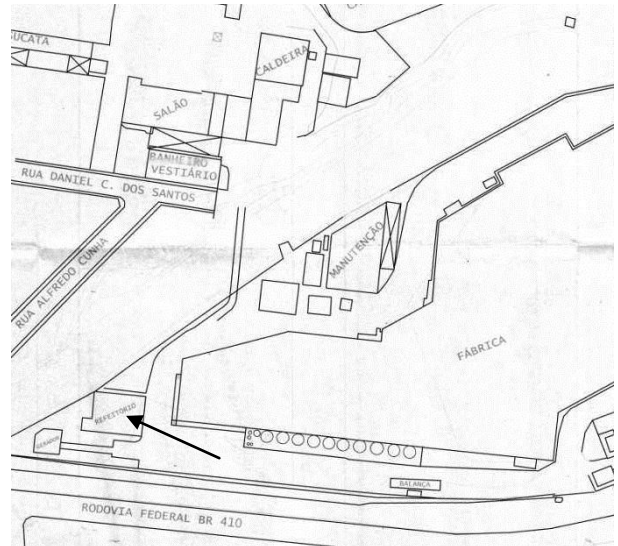
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

FOTO 29



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA OPERACIONAL (P.C.P./SEGURANÇA DO TRABALHO).

FOTO 30

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

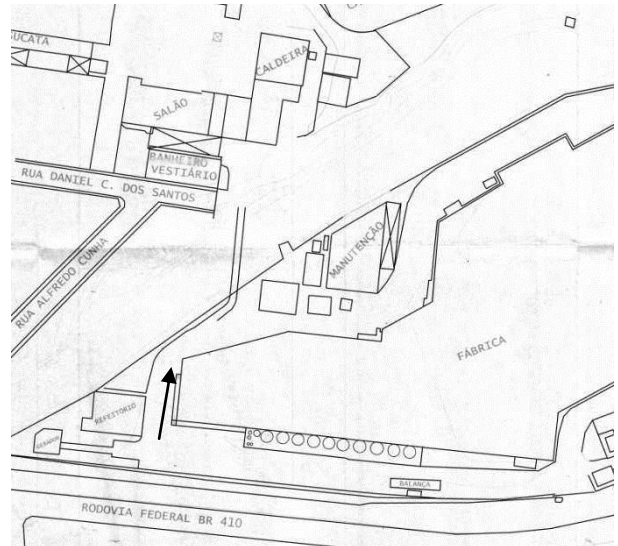
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

FOTO 31

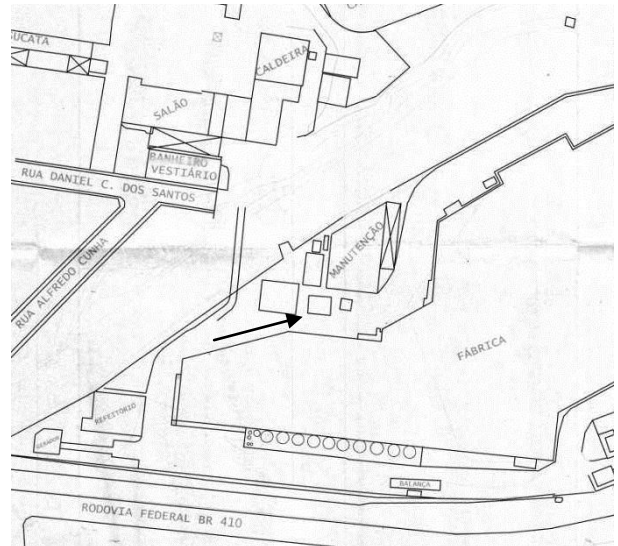


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

FOTO 32

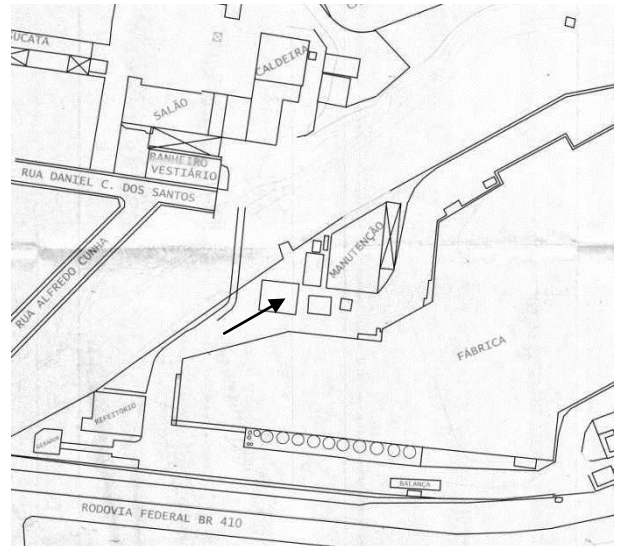


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA INFRA-ESTRUTURA DO IMÓVEL.

FOTO 33

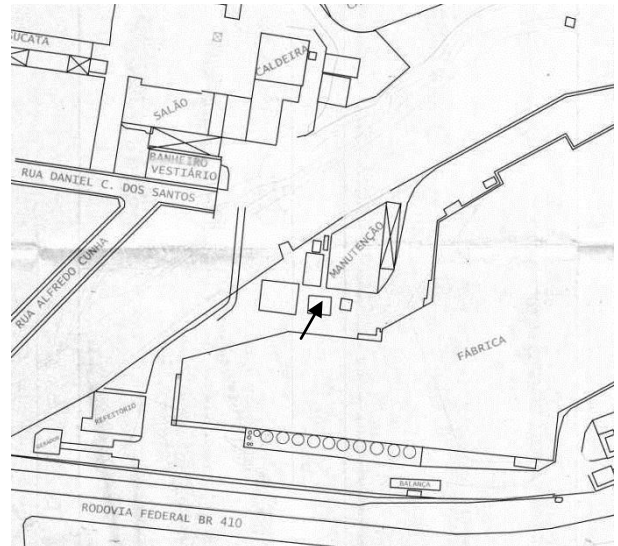


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO AMBIENTAL.

FOTO 34

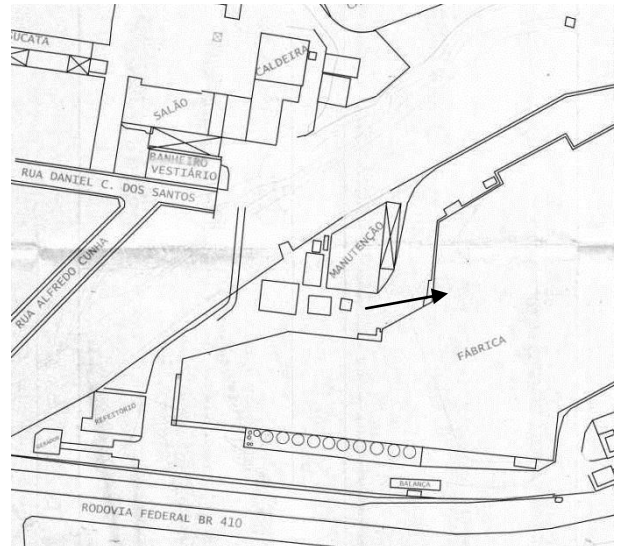


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SETOR DE RESFRIAMENTO DA INDÚSTRIA.

FOTO 35

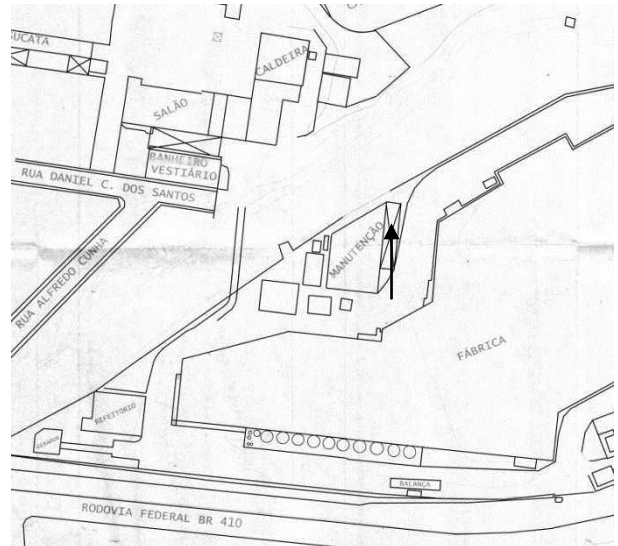


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE COMPRESSORES.

FOTO 36



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA OFICINA DE REPAROS.

FOTO 37

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Aço.

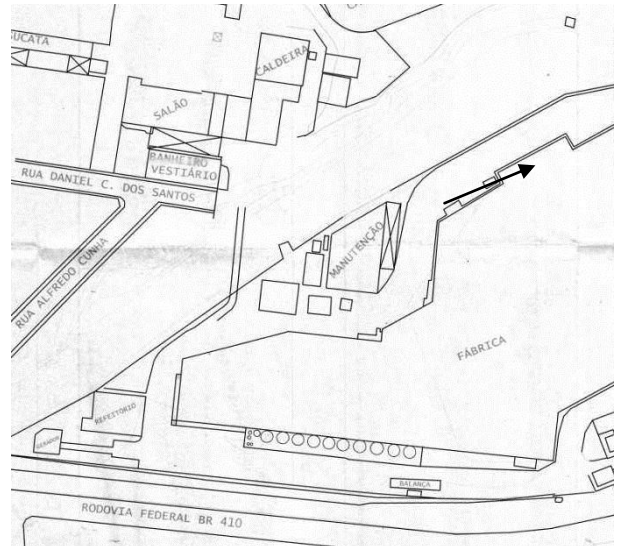
PORTA(S): Aço.
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.



VISTA DA ÁREA INTERNA.

FOTO 38

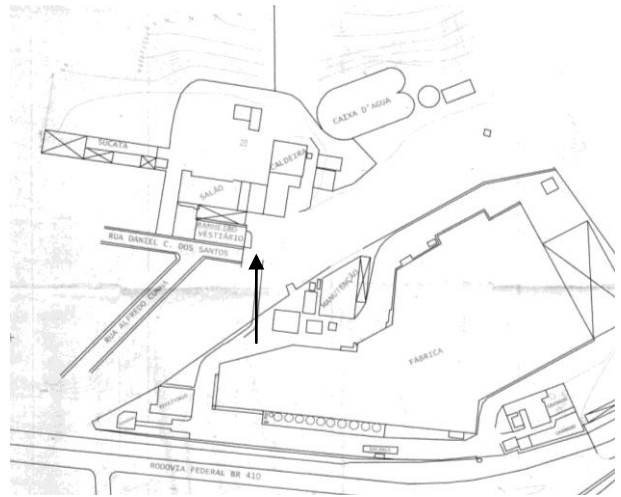


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

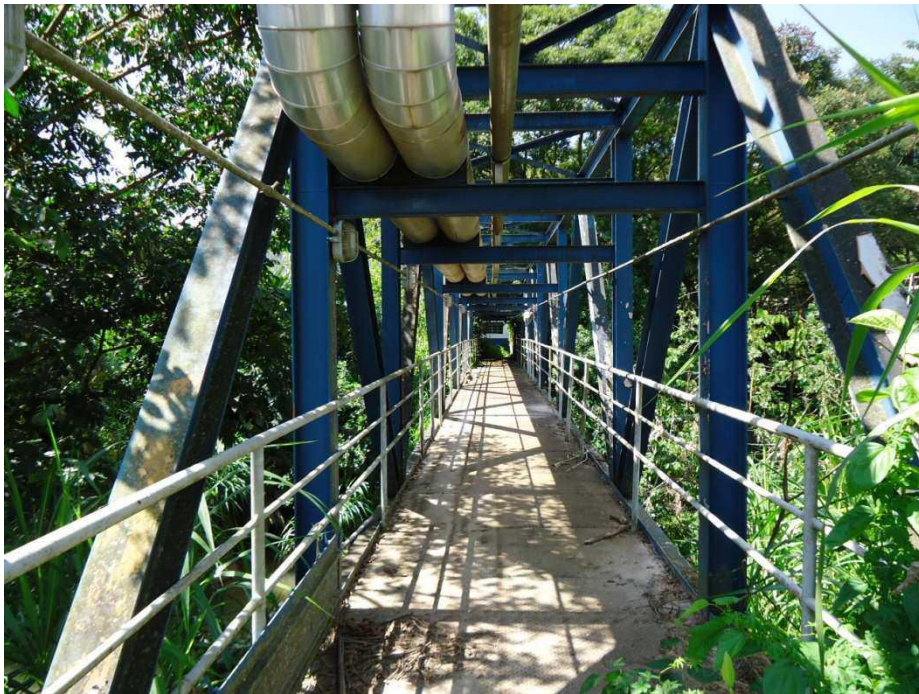


VISTA DA DOCA DE CARREGAMENTO/DESCARREGAMENTO DE MERCADORIAS.

FOTO 39

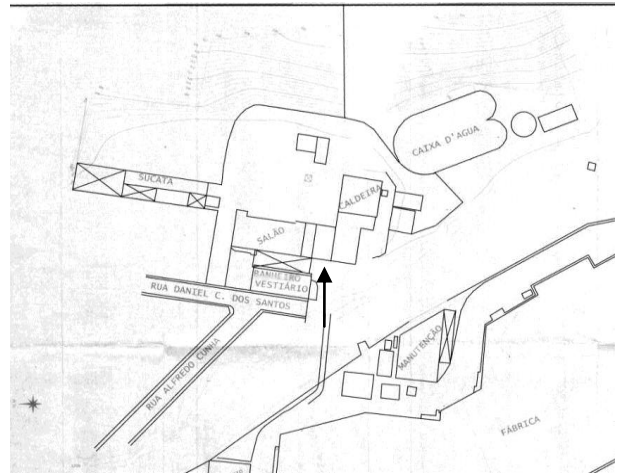


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA PONTE DE ACESSO ÀS DEMAIS DEPENDÊNCIAS DA FABRICA.

FOTO 40

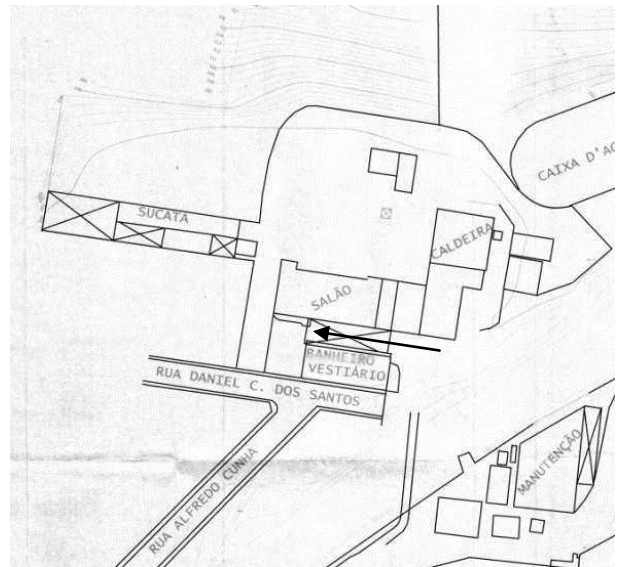


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

FOTO 41



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA RESTRITA AOS FUNCIONÁRIOS.

FOTO 42

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

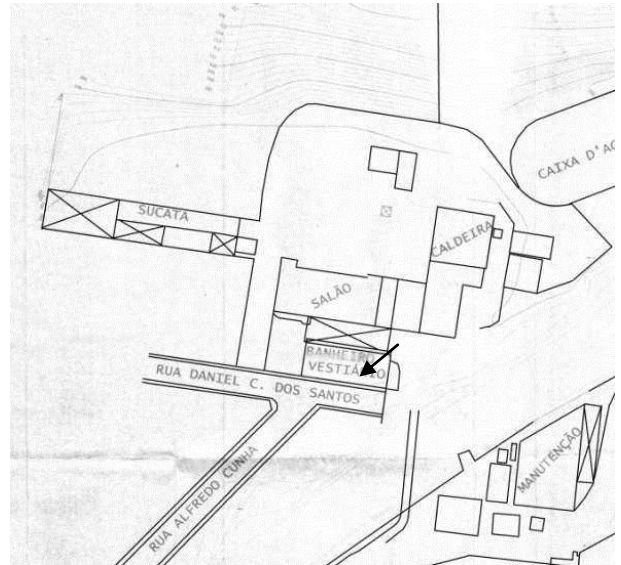
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

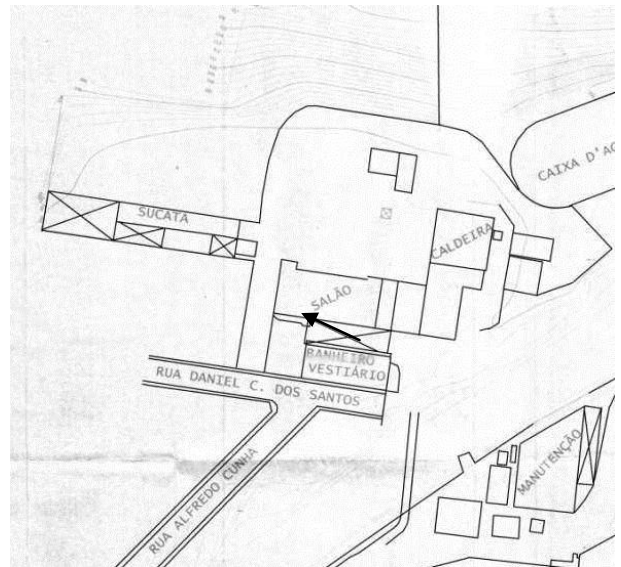


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO VESTIÁRIO PARA FUNCIONÁRIOS.

FOTO 43



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO ACESSO AO REFEITÓRIO.

FOTO 44

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

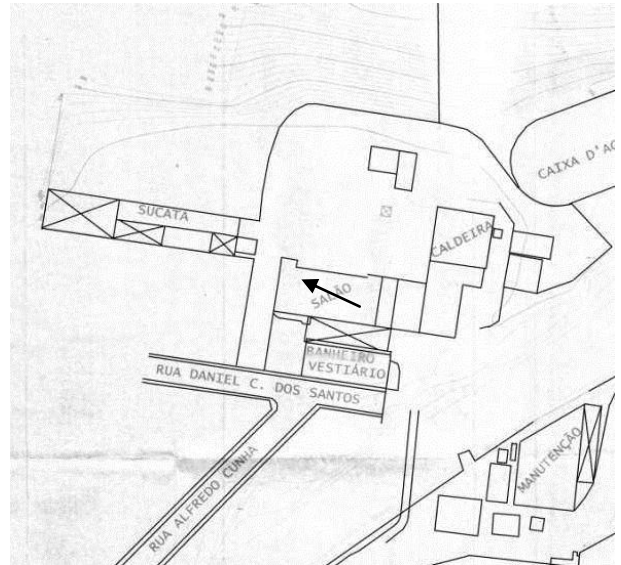
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Alumínio com vidro.
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO REFEITÓRIO.

FOTO 45

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

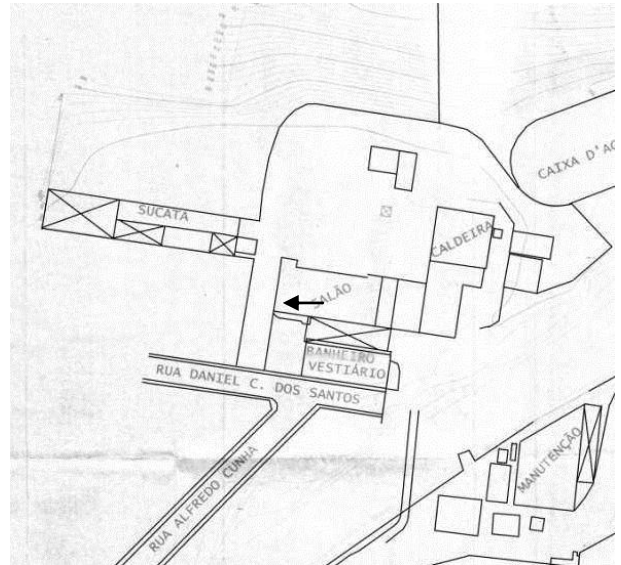
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Alumínio com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

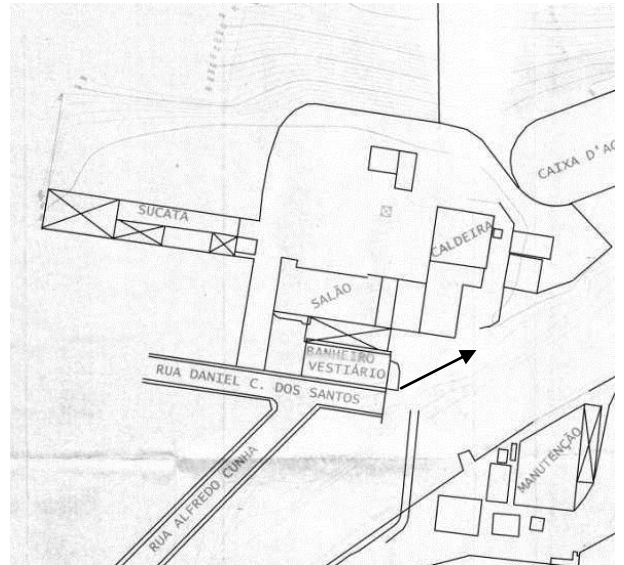


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COZINHA.

FOTO 46

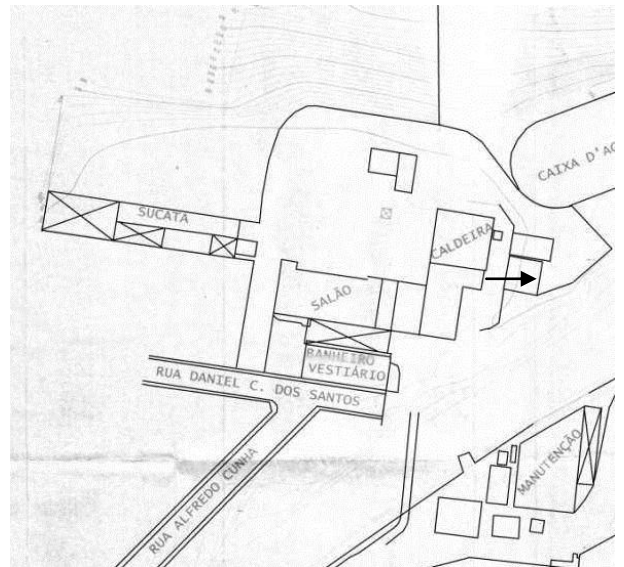


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO ACESSO A ÁREA DAS CALDEIRAS.

FOTO 47

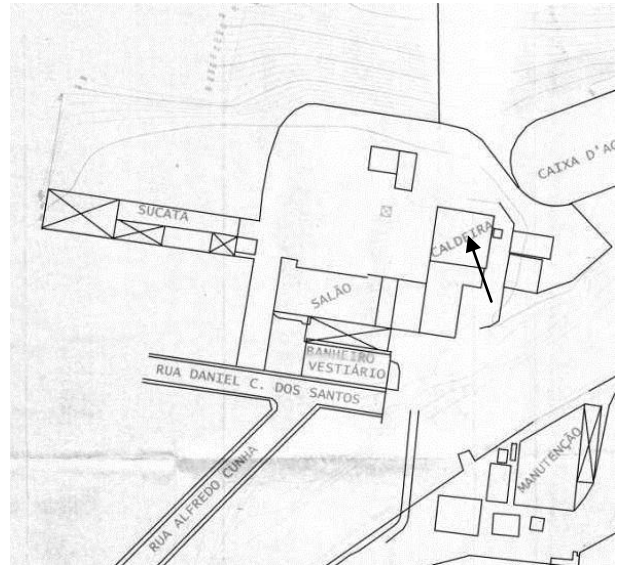


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA OFICINA DE REPAROS.

FOTO 48

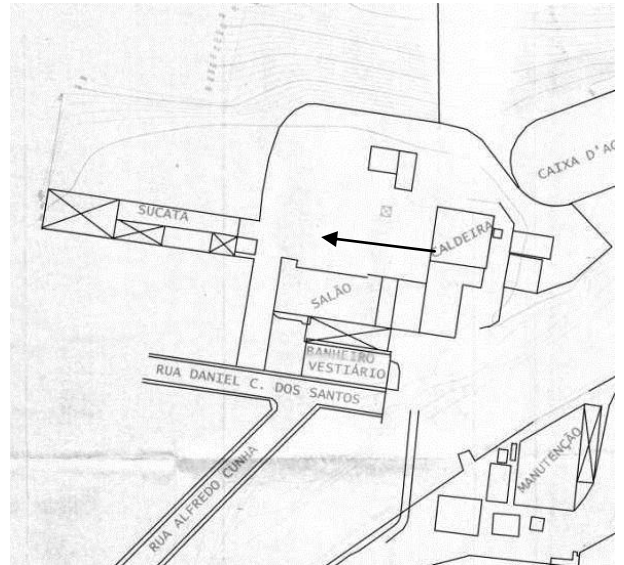


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA CALDEIRA.

FOTO 49

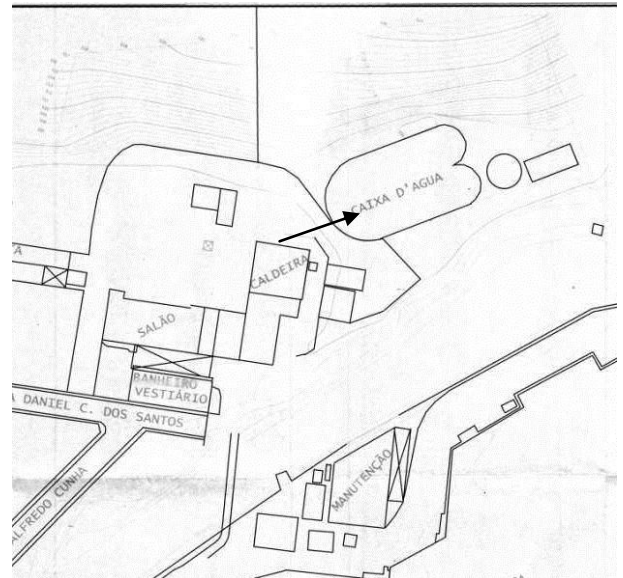


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PÁTIO DE MANOBRA DE VEÍCULOS.

FOTO 50

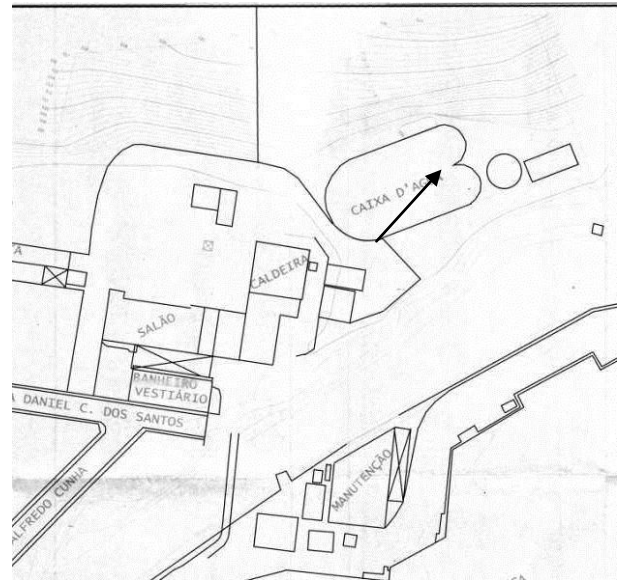


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA CAIXA D'ÁGUA.

FOTO 51

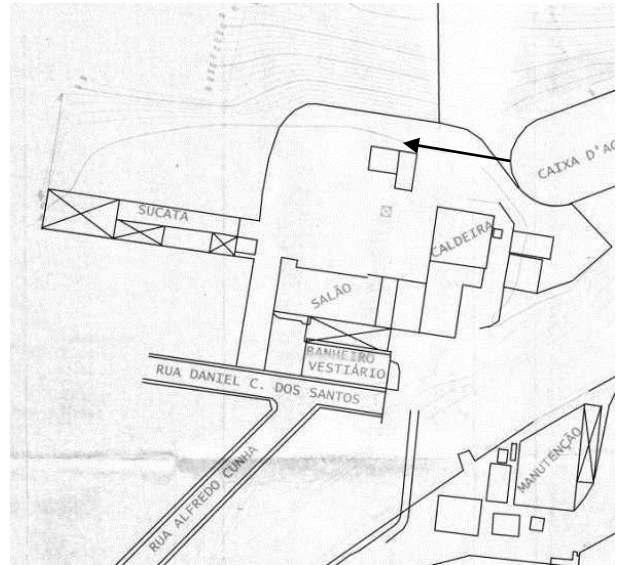


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DOS TANQUES DE TRATAMENTO DE EFLUENTES INDUSTRIAIS.

FOTO 52

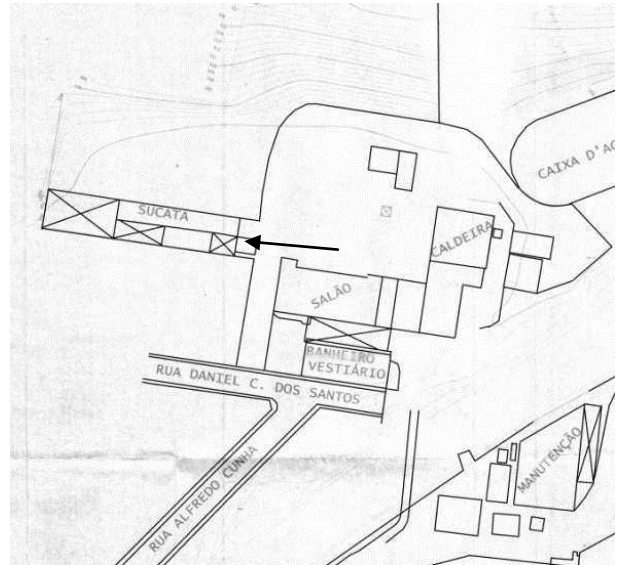


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

FOTO 53

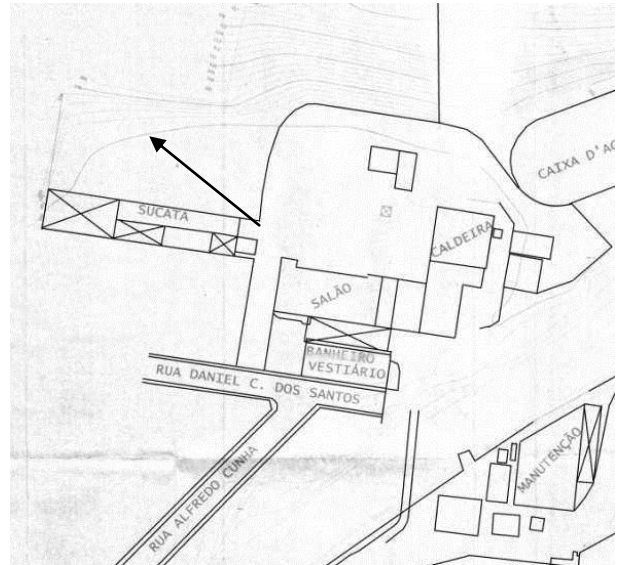


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DEPÓSITO DE SUCATAS.

FOTO 54

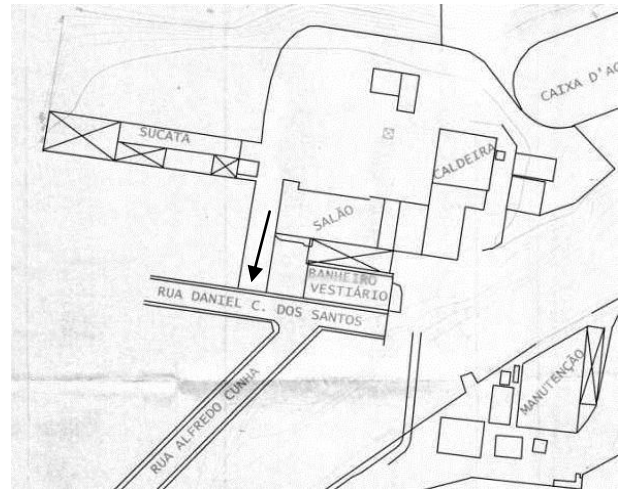


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO PÁTIO DE SUCATAS.

FOTO 55



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SEGUNDA PORTÁRIA.

FOTO 56

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Alumínio com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



VISTA DA ÁREA INTERNA DA PORTARIA.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 191,75/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 191,75/m² (cento e noventa e um reais e setenta e cinco centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : ITAMONTE - MG - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2016
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Murinho NÚMERO : s/nº
COMP.: Opnião de Mercado BAIRRO : Centro CIDADE : ITAMONTE - MG
CEP : UF : MG

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 360,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 36,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 3,33 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: -1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: -1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 234.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : BMC Imóveis
CONTATO : Sr. Mário TELEFONE : (35)-991360244
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : -0,70	VALOR UNITÁRIO : 585,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 175,68
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,3003
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9988
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : ITAMONTE - MG - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia BR 354 NÚMERO : 152
 COMP. : BAIRRO : Centro CIDADE : ITAMONTE - MG
 CEP : UF : MG

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 532,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,60
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 200,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.232,70
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 158.811,21 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 3,03 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: -1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: -1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor
 CONTATO : Sr. Nair TELEFONE : (35)-33631318
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : -0,67	VALOR UNITÁRIO : 378,17
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 166,83
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,4411
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9985
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,11	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : ITAMONTE - MG - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia BR 354 NÚMERO : 468
 COMP. : BAIRRO : Centro CIDADE : ITAMONTE - MG
 CEP : UF : MG

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 720,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 36,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 700,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes
 COEF. PADRÃO: 0,672 IDADE REAL : 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,347 CUSTO BASE (R\$): 1.232,70
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 201.212,14 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 2,77 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : BMC Imóveis
 CONTATO : Sr. Mário TELEFONE : (35)-991360244
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : -0,64	VALOR UNITÁRIO : 470,54
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 222,15
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,4721
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9989
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,11	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : ITAMONTE - MG - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Murinho NÚMERO : s/nº
 COMP.: Opnião de Mercado BAIRRO : Centro CIDADE : ITAMONTE - MG
 CEP : UF : MG

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 317,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 31,70
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 2,84 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: -1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: -1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : BMC Imóveis
 CONTATO : Sr. Márcio TELEFONE : (35)-991360244
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : -0,65	VALOR UNITÁRIO : 511,04
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 179,94
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,3521
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9987
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : ITAMONTE - MG - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/03/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Murinho NÚMERO : s/nº
 COMP.: Opnião de Mercado BAIRRO : Centro CIDADE : ITAMONTE - MG
 CEP : UF : MG

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 360,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 36,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclive acima de 20%
 CONSISTÊNCIA : em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

SEM CONSTRUÇÃO**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 3,33 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: -1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: -1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imobiliaria Recanto da Serra
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (35)-33633288
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-0,70 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,18	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Itamonte - Rua Joaquim Murtinho

DATA : 18/03/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	300,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
-------	--------	------------

<input checked="" type="checkbox"/> ÁREA Área Industrial	1,00	Terreno
---	------	---------

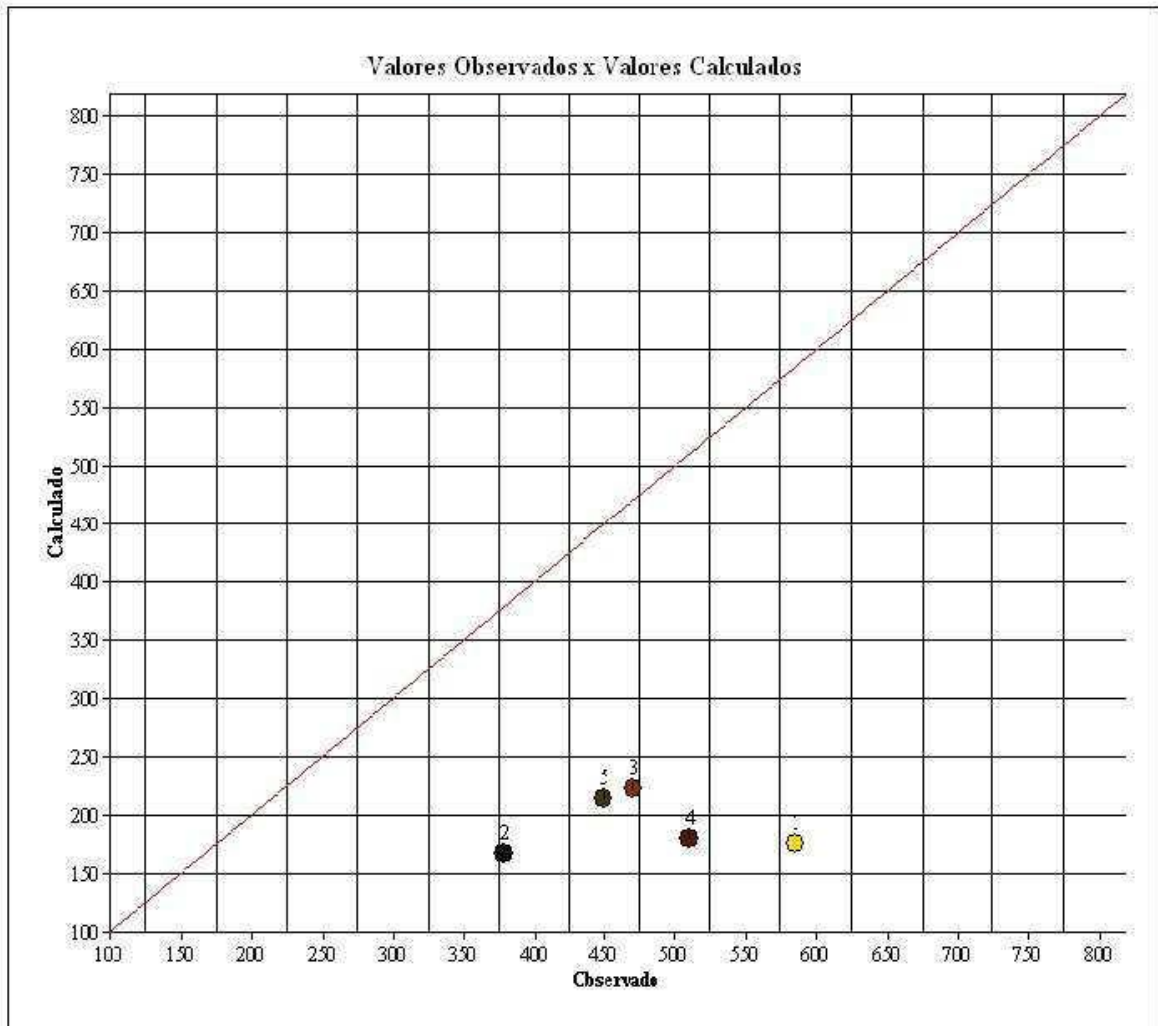
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Joaquim Murtinho ,s/nº	585,00	175,68	0,3003	0,9988
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rodovia BR 354 ,152	378,17	166,83	0,4411	0,9985
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rodovia BR 354 ,468	470,54	222,15	0,4721	0,9989
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Joaquim Murtinho ,s/nº	511,04	179,94	0,3521	0,9987
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Joaquim Murtinho ,s/nº	450,00	214,55	0,4768	0,9988

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	585,00	175,68
2	378,17	166,83
3	470,54	222,15
4	511,04	179,94
5	450,00	214,55

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua Joaquim Murinhos/nº Centro ITAMONTE - MG

Data : 18/03/2016

Cliente : Eng. Walmir Modotti

Modalidade : Venda

Área m² : 45.062,00



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 478,95

Desvio Padrão : 76,39

- 30% : 335,27

+ 30% : 622,64

Coefficiente de Variação : 15,9500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 191,75

Desvio Padrão : 24,82

- 30% : 134,23

+ 30% : 249,28

Coefficiente de Variação : 12,9400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator a p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 191,75

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 174,73

INTERVALO MÍNIMO : 139,42

INTERVALO MÁXIMO : 208,77

INTERVALO MÁXIMO : 244,08

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: Justificativa

Fez-se indispensável à aplicação do fator área devido à necessidade de compensação das áreas dos elementos, que possuem área menor que a do avaliando, muito embora demonstrem as características de mercado da região.

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 35.062,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 191,75/m²;

Fp = 300,00 m;

Pe = 116,87 m;

Fr = 0,00 m (testada de referência);

Pmin = 0,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 0,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 5.000,00 m²;

Área Mínima = 2000,00 m²;

Área Máxima = 20.000,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 191,75 /m^2 \times 35.062,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 6.723.138,50}$$

(Seis milhões, setecentos e vinte e três mil, cento e trinta e oito reais e cinquenta centavos)

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO EM ÁREA DE APP

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 10.000,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 191,75/m²;

Fp = 300,00 m;

Pe = 33,33 m;

Fr = 0,00 m (testada de referência);

Pmin = 0,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 0,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 5.000,00 m²;

Área Mínima = 2.000,00 m²;

Área Máxima = 20.000,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = (qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}) \times Fapp$$

$$VTapp = (R\$ 191,75 /m^2 \times 10.000,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}) \times 0,10$$

$$\underline{VTapp = R\$ 191.750,00}$$

(Cento e noventa e um mil, setecentos e cinquenta reais)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA GUARITA

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Econômico"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,7392 x R8-N;

$$V_u = 0,7392 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 911,22/m^2;$$

Área Construída: 90,00 m²;

Idade Estimada: 22 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_1 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_1 = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 90,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 911,22/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 22 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,646.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_1 = 90,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 911,22/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,646 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_1 = \text{R\$ } 58.784,48}$$

(Cinquenta e oito mil, setecentos e oitenta e quatro reais e quarenta e oito centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO GALPÃO I

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,7392 x R8-N;

$$V_u = 0,7392 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 911,22/m^2;$$

Área Construída: 11.000,00 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_2 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_2 = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 11.000,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 911,22/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 20 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,632.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_2 = 11.000,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 911,22/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_2 = \text{R\$ } 7.072.507,63}$$

(Sete milhões, setenta e dois mil, quinhentos e sete reais e sessenta e três centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO VESTIÁRIO

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Econômico"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,7392 x R8-N;

$$V_u = 0,7392 \times R\$ 1232,70/m^2 = R\$ 911,22/m^2;$$

Área Construída: 241,74 m²;

Idade Estimada: 23 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_3 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₃ = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 241,74 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 911,22/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 23 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,632.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_3 = 241,74 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 911,22/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_3 = \text{R\$ } 155.428,00}$$

(Cento e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e oito reais)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS GALPÃO II

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,7392 x R8-N;

$$V_u = 0,7392 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 911,22/m^2;$$

Área Construída: 150,50 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_4 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₄ = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 150,50 \text{ m}^2$;

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 911,22/\text{m}^2$;

$R = \text{valor residual} = 0,20$;

$X = \text{Idade estimada} = 20 \text{ anos}$;

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos}$;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,632$.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_4 = 150,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 911,22/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_4 = \text{R\$ } 96.764,76}$$

(Noventa e seis mil, setecentos e sessenta e quatro reais e setenta e seis centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO REFEITÓRIO I

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,9248 x R8-N;

$$V_u = 0,9248 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 1.139,94/m^2;$$

Área Construída: 1.591,20 m²;

Idade Estimada: 22 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_5 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₅ = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 1.591,20 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.139,94/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 22 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,632.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_5 = 1591,20 \text{ m}^2 \times R\$ 1.139,94/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_5 = R\$ 1.279.873,47}$$

(Hum milhão, duzentos e setenta e nove mil, oitocentos e setenta e três
reais e quarenta e sete centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO GALPÃO III

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,6988 x R8-N;

$$V_u = 0,6988 \times R\$ 1232,70/m^2 = R\$ 861,41/m^2;$$

Área Construída: 881,40 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_6 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_6 = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 881,40 \text{ m}^2$;

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 861,41/\text{m}^2$;

$R = \text{valor residual} = 0,20$;

$X = \text{Idade estimada} = 20 \text{ anos}$;

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos}$;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,632$.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_6 = 881,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 861,41/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_6 = \text{R\$ } 535.727,23}$$

(Quinhentos e trinta e cinco mil, setecentos e vinte e sete reais e vinte e três centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO GALPÃO IV

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,6988 x R8-N;

$$V_u = 0,6988 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 861,41/m^2;$$

Área Construída: 280,00 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_7 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₇ = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 280,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 861,41/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 20 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,632.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_7 = 280,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 861,41/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_7 = \text{R\$ } 170.187,91}$$

(Cento e setenta mil, cento e oitenta e sete reais e noventa e um centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA PASSARELA

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,6988 x R8-N;

$$V_u = 0,6988 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 861,41/m^2;$$

Área Construída: 21,00 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_8 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_8 = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 21,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 861,41/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 20 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,632.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_8 = 21,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 861,41/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_8 = \text{R\$ } 12.764,09}$$

(Doze mil, setecentos e sessenta e quatro reais e nove centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO REFEITÓRIO II

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Econômico"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,6988 x R8-N;

$$V_u = 0,6988 \times R\$ 1232,70/m^2 = R\$ 861,41/m^2;$$

Área Construída: 50,00 m²;

Idade Estimada: 24 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_9 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₉ = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 50,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 861,41/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 24 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,632.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_9 = 50,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 861,41/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_9 = \text{R\$ } 30.390,70}$$

(Trinta mil, trezentos e noventa reais e setenta centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA ÁREA ADMINISTRATIVA

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Econômico"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,6988 x R8-N;

$$V_u = 0,6988 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 861,41/m^2;$$

Área Construída: 633,43 m²;

Idade Estimada: 24 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_{10} = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_{10} = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 633,43 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 861,41/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 24 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,632.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_{10} = 633,43 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 861,41/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_{10} = \text{R\$ } 385.007,60}$$

(Trezentos e oitenta e cinco mil, sete reais e sessenta centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS GALPÃO V

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,6345 x R8-N;

$$V_u = 0,6345 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 782,10/m^2;$$

Área Construída: 1.200,00 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_{11} = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_{11} = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 1.200,00 \text{ m}^2$;

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 782,10/\text{m}^2$;

$R = \text{valor residual} = 0,20$;

$X = \text{Idade estimada} = 20 \text{ anos}$;

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos}$;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,632$.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_{11} = 1.200,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 782,10/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_{11} = \text{R\$ } 662.217,87}$$

(Seiscentos e sessenta e dois mil, duzentos e dezessete reais e oitenta e sete centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO SALÃO

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,9487 x R8-N;

$$V_u = 0,9487 \times R\$ 1232,70/m^2 = R\$ 1.169,46/m^2;$$

Área Construída: 216,70 m²;

Idade Estimada: 24 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_{12} = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_{12} = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 216,70 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.169,46/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 24 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,632.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_{12} = 216,70 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.169,46/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_{12} = \text{R\$ } 178.814,18}$$

(Cento e setenta e oito mil, oitocentos e quatorze reais e dezoito centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO DEPÓSITO

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,9487 x R8-N;

$$V_u = 0,9487 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 1.169,46/m^2;$$

Área Construída: 121,70 m²;

Idade Estimada: 24 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_{13} = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_{13} = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 121,70 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.169,46/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 24 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,632.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_{13} = 121,70 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.169,46/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_{13} = \text{R\$ } 100.423,10}$$

(Cem mil, quatrocentos e vinte e três reais e dez centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA OFICINA

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,6883 x R8-N;

$$V_u = 0,6883 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 848,50/m^2;$$

Área Construída: 400,68 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_{14} = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₁₄ = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 400,68 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 848,50/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 20 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,632.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_{14} = 400,68 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 848,50/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_{14} = \text{R\$ } 239.888,42}$$

(Duzentos e trinta e nove mil, oitocentos e oitenta e oito reais e quarenta e dois centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA COBERTURA

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Cobertura Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,1721 x R8-N;

$$V_u = 0,1721 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 212,13/m^2;$$

Área Construída: 40,00 m²;

Idade Estimada: 10 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_{15} = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_{15} = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 40,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 212,13/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,10;$

$X = \text{Idade estimada} = 10 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 20 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,495.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_{15} = 40,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 212,13/\text{m}^2 \times (0,10 + 0,495 \times (1 - 0,10))$$

$$\underline{VB_{15} = \text{R\$ } 4.628,58}$$

(Quatro mil, seiscentos e vinte e oito reais e cinquenta e oito centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA CASA DE BOMBAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Cobertura Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,1721 x R8-N;

$$V_u = 0,1721 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 212,13/m^2;$$

Área Construída: 50,96 m²;

Idade Estimada: 10 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_{16} = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_{16} = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 50,96 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 212,13/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,10;$

$X = \text{Idade estimada} = 10 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 20 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,495.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_{16} = 50,96 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 212,13/\text{m}^2 \times (0,10 + 0,495 \times (1 - 0,10))$$

$$\underline{VB_{16} = \text{R\$ } 5.896,81}$$

(Cinco mil, oitocentos e noventa e seis reais e oitenta e um centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS CASA DE MÁQUINAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,5133 x R8-N;

$$V_u = 0,5133 \times R\$ 1232,70/m^2 = R\$ 632,69/m^2;$$

Área Construída: 59,89 m²;

Idade Estimada: 31 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_{17} = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_{17} = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 59,89 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 632,69/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 31 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,495.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_{17} = 59,89 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 632,69/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,495 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_{17} = \text{R\$ } 22.583,43}$$

(Vinte e dois mil, quinhentos e oitenta e três reais e quarenta e três centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO LABORATÓRIO

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,9457 x R8-N;

$$V_u = 0,9457 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 1.165,77/m^2;$$

Área Construída: 60,00 m²;

Idade Estimada: 22 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_{18} = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_{18} = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 60,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.165,77/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 22 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,646.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_{18} = 60,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.165,77/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,646 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_{18} = \text{R\$ } 50.137,37}$$

(Cinquenta mil, cento e trinta e sete reais e trinta e sete centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA PRENSA

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,6479 x R8-N;

$$V_u = 0,6479 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 798,70/m^2;$$

Área Construída: 81,50 m²;

Idade Estimada: 19 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_{19} = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_{19} = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 81,50 \text{ m}^2$;

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 798,70/\text{m}^2$;

$R = \text{valor residual} = 0,20$;

$X = \text{Idade estimada} = 19 \text{ anos}$;

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos}$;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,646$.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_{19} = 81,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 798,70/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,646 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_{19} = \text{R\$ } 46.659,35}$$

(Quarenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e trinta e cinco centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA CASA DE FORÇA

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,6479 x R8-N;

$$V_u = 0,6479 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 798,70/m^2;$$

Área Construída: 71,81 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_{20} = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_{20} = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 71,81 \text{ m}^2$;

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 798,70/\text{m}^2$;

$R = \text{valor residual} = 0,20$;

$X = \text{Idade estimada} = 20 \text{ anos}$;

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos}$;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,632$.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_{20} = 71,81 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 798,70/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_{20} = \text{R\$ } 40.469,39}$$

(Quarenta mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e trinta e nove centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS COBERTURA

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Cobertura Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,1466 x R8-N;

$$V_u = 0,1466 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 180,77/m^2;$$

Área Construída: 489,60 m²;

Idade Estimada: 10 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_{21} = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_{21} = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 489,60 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 180,77/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,10;$

$X = \text{Idade estimada} = 10 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 20 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,495.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_{21} = 489,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 180,77/\text{m}^2 \times (0,10 + 0,495 \times (1 - 0,10))$$

$$\underline{VB_{21} = \text{R\$ } 48.278,91}$$

(Quarenta e oito mil, duzentos e setenta e oito reais e noventa e um centavos)

4.11.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

	LOCAL	VALOR DAS BENFEITORIAS:
VT	Terreno:	R\$ 6.723.138,50
VT _{app}	Terreno em App:	R\$ 191.750,00
VB ₁	Guarita:	R\$ 58.784,48
VB ₂	Galpão I:	R\$ 7.072.507,63
VB ₃	Vestiário:	R\$ 155.428,00
VB ₄	Galpão II:	R\$ 96.764,76
VB ₅	Refeitório I:	R\$ 1.279.873,47
VB ₆	Galpão III:	R\$ 535.727,23
VB ₇	Galpão IV:	R\$ 170.187,91
VB ₈	Passarela:	R\$ 12.764,09
VB ₉	Refeitório II:	R\$ 30.390,70
VB ₁₀	Área Administrativa:	R\$ 385.007,60
VB ₁₁	Galpão V:	R\$ 662.217,87

VB₁₂	Salão:	R\$	178.814,18
VB₁₃	Depósito	R\$	100.423,10
VB₁₄	Oficina:	R\$	239.888,42
VB₁₅	Cobertura:	R\$	4.628,58
VB₁₆	Casa De Bombas:	R\$	5.896,81
VB₁₇	Casa De Máquinas:	R\$	22.583,43
VB₁₈	Laboratório:	R\$	50.137,37
VB₁₉	Prensa:	R\$	46.659,35
VB₂₀	Casa de Força:	R\$	40.469,39
VB₂₁	Cobertura:	R\$	48.278,91
		VALOR TOTAL:	R\$ 18.112.321,78

Ou, em números redondos:

VI = R\$ 18.000.000,00

(Dezoito milhões de reais)

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE INDÚSTRIA DE ALIMENTOS NILZA S/A**, em curso na **4a. VARA CÍVEL - COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP**, AUTOS N° 0015025-78.2009.8.26.0506 (2296/05), é de:

VALOR DO IMÓVEL:

Rodovia BR-354, km 758, Centro, Itamonte, Estado de Minas Gerais, matriculado sob n°s 023, 042, 136, 165, 166, 167, 168 e 687, no Primeiro CRI de Itamonte.

**R\$ 18.000.000,00
(Dezoito milhões de reais)**

Abril/ 2.016

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 138 (cento e trinta e oito) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*curriculum vitae*", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Ribeirão Preto, 25 de Abril de 2.016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

EVANDRO HENRIQUE

CREA 5069364365