

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**SOLICITANTE** : ETERNIT S/A.

**PROPRIETÁRIO** : SAMA S/A. - MINERAÇÕES ASSOCIADAS

**LOCAL DO IMÓVEL** : RODOVIA BR 153, KM 506  
**BAIRRO** : CHÁCARAS SÃO PEDRO  
**MUNICÍPIO** : APARECIDA DE GOIÂNIA  
**ESTADO** : GOIÁS

**TIPO DO IMÓVEL** : TERRENO COM BENFEITORIAS

**FINALIDADE DA AVALIAÇÃO** : DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

**NR. DO LAUDO** : I-17.110 - P/ 13.084/2/18

**DATA BASE** : 29 DE JUNHO DE 2018.

## ÍNDICE

<b>I. INTRODUÇÃO</b>	
1. OBJETIVO	03/57
2. DOCUMENTAÇÃO	03/57
3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	03/57
4. NOTA	03/57
<b>II. VISTORIA</b>	
1. CONTEXTO GERAL	04/57
2. DESCRIÇÃO DO TERRENO	06/57
3. DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	07/57
<b>III. AVALIAÇÃO</b>	
1. VALOR DO TERRENO PARA MERCADO	18/57
2. VALOR DAS CONSTRUÇÕES PARA MERCADO	19/57
3. RESUMO DE VALORES	20/57
<b>IV. METODOLOGIA</b>	
1. TERRENO	21/57
2. CONSTRUÇÃO	21/57
<b>V. CRITÉRIO</b>	
1. VALOR DE MERCADO	22/57
2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	22/57
<b>VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS</b>	23/57
<b>VII. ENCERRAMENTO</b>	
1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO	27/57
2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	27/57
<b>VIII. FOTOGRAFIAS</b>	28/57
<b>IX. LOCALIZAÇÃO</b>	46/57
<b>X. FICHAS DE PESQUISA</b>	49/57
<b>XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS / 04 PÁGINAS</b>	56/57
<b>XII. DOCUMENTAÇÃO / 01 PÁGINA</b>	57/57

## I. INTRODUÇÃO

Em atenção à solicitação de **ETERNIT S/A.** e nos termos de nossa proposta, reportamos a análise e as conclusões do estudo relativo à propriedade em referência.

### 1. OBJETIVO

Visa o presente Laudo a Determinação dos Valores de Mercado e Liquidação Forçada de um Terreno com Benfeitorias.

### 2. DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração deste Laudo de Avaliação compreende: Guia do IPTU 2018, tendo sido realizadas medições de campo para complementação.

### 3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas **NBR 14.653-1/01 e 14.653-2/11 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

### 4. NOTA

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

## II. VISTORIA

### 1. CONTEXTO GERAL

#### 1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à **Rodovia BR 153**, Km 506, na quadra fechada pelas Alamedas G, E e D, e a Rua 7 de Julho, Bairro Chácaras São Pedro, Município e Comarca de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás.

Está posicionado na quadra delimitada pelos logradouros de situação.

Enquadra-se em Zona Industrial de acordo com a Lei de Zoneamento do Município de Aparecida de Goiânia.

#### 1.2. CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A **Rodovia BR 153** tem características de via principal, atendendo ao tráfego de interligação entre municípios.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de duas pistas de rolamento pavimentadas em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional dupla, apresentando cerca de 35,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Possui iluminação pública à base de vapor de sódio.

A **Alameda G (Avenida W-2 no Google Maps)** tem características de via secundária, atendendo ao tráfego de âmbito local.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil em suave acive, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional dupla, apresentando cerca de 10,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Não possui iluminação pública.

A **Alameda E** tem características de via secundária, atendendo ao tráfego de âmbito local.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional dupla, apresentando cerca de 10,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Não possui iluminação pública.

A **Rua 7 de Julho (Viela 1 no Google Maps)** tem características de via secundária, atendendo ao tráfego de âmbito local.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional dupla, apresentando cerca de 8,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Possui iluminação pública à base de vapor de sódio.

A **Alameda D** tem características de via secundária, atendendo ao tráfego de âmbito local.

Desenvolve-se em traçado retilíneo com uma curva sobre perfil em suave declive, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional dupla, apresentando cerca de 10,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Não possui iluminação pública.

Destacamos que estas características referem-se ao trecho onde está posicionado o imóvel.

### 1.3. ACESSIBILIDADE/TRANSPORTES

Destaca-se como principal via de acesso à região a Rodovia BR 153.

Com referência ao transporte coletivo, constatamos a existência de algumas linhas regulares de ônibus municipais e intermunicipais, trafegando pela mencionada via, proporcionando ligação a diversas regiões e ao centro da cidade.

### 1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação homogênea caracterizada por indústrias, com densidade de edificação baixa e nível econômico médio.

### 1.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), telefone, captação de esgotos, serviços postais e coleta de lixo.

## 2. DESCRIÇÃO DO TERRENO

### 2.1. DETALHAMENTO DO TERRENO

De acordo com vistoria realizada "in loco" e documentação fornecida pelo solicitante, o terreno avaliando apresenta as seguintes características :

. Área Total	: 34.597,22 m <sup>2</sup>
. Configuração	: irregular
. Topografia	: plana (em platô acima da rodovia)
. Solo	: seco

**Nota** : A área citada foi obtida da cópia do seguinte documento:

- 1 - Guia do IPTU 2018.

### 3. DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Sobre o terreno descrito e caracterizado encontram-se edificadas diversas construções, que serão descritas separadamente de acordo com os padrões e/ou utilização:

#### CONSTRUÇÃO N.º 01 : PORTARIA VISITANTES, VESTIÁRIO

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de tijolos aparentes e cobertura de telhas de fibrocimento tipo kalhetão, sobre estrutura de concreto em duas águas.

#### Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

#### Portaria, Sanitários, Varanda, Agência Bancária, Auditório, Salas e Vestiários:

Forro	: laje pintada, pvc, varanda sem forro
Paredes	: massa fina pintada, cerâmica, pastilhas a ½ altura
Piso	: cerâmico, madeira
Caixilhos	: ferro
Portas	: ferro, madeira

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 20 anos
- **Pé Direito** : 2,80 m
- **Área Construída** : 470,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 30 anos



### CONSTRUÇÃO N.º 02 : GERÊNCIA

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de tijolos aparentes e cobertura de telhas de fibrocimento tipo kalhetão, sobre estrutura de concreto em duas águas.

#### Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

##### Recepção, Salas e Sanitários:

Forro	: laje pintada
Paredes	: massa fina pintada, cerâmica
Piso	: cerâmico
Caixilhos	: ferro
Portas	: ferro, vidro, madeira

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 20 anos
- **Pé Direito** : 2,80 m
- **Área Construída** : 280,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 30 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 03 : CASA DE BOMBAS

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e cobertura de telhas de fibrocimento tipo ondulada, sobre estrutura metálica em uma água.

#### Revestimentos Básicos Internos :

Forro	: sem forro
Paredes	: massa fina pintada
Piso	: cimentado
Caixilhos	: não tem
Portas	: ferro



- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 06 anos
- **Pé Direito** : 2,60 m
- **Área Construída** : 5,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 44 anos

### **CONSTRUÇÃO N.º 04 : REFEITÓRIO**

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa pintada e cobertura de telhas de fibrocimento tipo kalhetão, sobre estrutura metálica em duas águas.

#### **Dependências / Revestimentos Básicos Internos :**

##### **Refeitório, Varanda e Salão:**

- Forro : pvc
- Paredes : massa fina pintada
- Piso : cerâmico
- Caixilhos : ferro
- Portas : ferro

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 20 anos
- **Pé Direito** : 2,80 m
- **Área Construída** : 150,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 30 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 05 : COBERTURA AUTOS

Consta uma cobertura de telhas de fibrocimento tipo kalhetão, sobre estrutura metálica em uma água.

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 20 anos
- **Pé Direito** : 3,00 m
- **Área Construída** : 130,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 30 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 06 : ARMÁRIOS

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa pintada e cobertura de telhas de fibrocimento tipo kalhetão, sobre estrutura metálica em duas águas.

#### Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

##### Refeitório, Varanda e Salão:

- Forro : pvc
- Paredes : massa fina pintada
- Piso : cerâmico
- Caixilhos : ferro
- Portas : ferro

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 15 anos
- **Pé Direito** : 2,80 m
- **Área Construída** : 50,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 35 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 07 : GALPÃO

Construção térrea, com mezanino, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e telhas de fibrocimento, cobertura de telhas de fibrocimento e translúcidas, sobre estrutura de concreto e metálica em duas águas.

#### Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

#### Áreas de Produção, Laboratório, Sanitários, Recepção, Salas da Administração; Mezanino : Sala:

Forro	: sem forro, pvc, espuma tipo Sonex ®
Paredes	: massa fina pintada, azulejos, tijolos aparentes e espuma tipo Sonex ®
Piso	: cimentado, cerâmico, vinílico
Caixilhos	: alumínio
Portas	: ferro, madeira

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 20 anos
- **Pé Direito** : 2,80 / 9,00 m
- **Área Total Construída** : 11.863,34 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 30 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 08 : PORTARIA FUNCIONÁRIOS

Construção com dois pavimentos, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa pintada e cobertura de telhas de fibrocimento tipo kalhetão, sobre estrutura metálica em duas águas.

#### Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

**Pavimento Térreo: Portaria;**

**Pavimento Superior: Plataforma de Vigilância** (acesso externo por escada tipo marinheiro):

Forro	: laje no térreo, sem forro no superior
Paredes	: massa pintada
Piso	: cerâmico
Caixilhos	: ferro
Portas	: ferros

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 06 anos
- **Pé Direito** : 3,00 m
- **Área Construída** : 60,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 44 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 09 : COBERTURA GLP

Consta uma cobertura de telhas de alumínio, sobre estrutura metálica em uma água, com fechamento em tela galvanizada sobre estrutura metálica.

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 06 anos
- **Pé Direito** : 2,60 m
- **Área Construída** : 15,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 44 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 10 : GUARITA DISTRIBUIÇÃO

Construção com dois pavimentos, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa pintada e cobertura de telhas de fibrocimento tipo kalhetão, sobre estrutura metálica em duas águas.

#### Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

**Pavimento Térreo: Depósito;**

**Pavimento Superior: Plataforma de Vigilância** (acesso externo por escada tipo marinheiro):

Forro	: laje no térreo, sem forro no superior
Paredes	: massa pintada
Piso	: cerâmico
Caixilhos	: ferro
Portas	: ferros

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 15 anos
- **Pé Direito** : 3,00 m
- **Área Construída** : 20,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 35 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 11 : CASA DE BOMBAS LAVADOR

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e cobertura de telhas de fibrocimento tipo ondulada, sobre estrutura metálica em uma água.

#### Revestimentos Básicos Internos :

Forro	: sem forro
Paredes	: massa fina pintada
Piso	: cimentado
Caixilhos	: não tem
Portas	: ferro

FL.14/57

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 08 anos
- **Pé Direito** : 2,60 m
- **Área Construída** : 50,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 42 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 12 : LAVADOR

Consta uma cobertura de telhas de alumínio, sobre estrutura metálica em uma água, com fechamento parcial em alvenaria de blocos pintada.

#### Revestimentos Básicos Internos :

- Forro : sem forro
- Paredes : cerâmica
- Piso : cimentado

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 02 anos
- **Pé Direito** : 3,50 m
- **Área Construída** : 140,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 48 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 13 : COBERTURA EMPILHADEIRAS

Consta uma cobertura de telhas de alumínio, sobre estrutura metálica em uma água.

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 05 anos
- **Pé Direito** : 2,60 m
- **Área Construída** : 50,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 45 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 14 : ABASTECIMENTO

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e cobertura de telhas de alumínio, sobre estrutura metálica em uma água.

#### Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

#### Depósitos, Abrigo das Bombas de Combustível:

- |           |   |               |
|-----------|---|---------------|
| Forro     | : | sem forro     |
| Paredes   | : | massa pintada |
| Piso      | : | cimentado     |
| Caixilhos | : | não tem       |
| Portas    | : | ferro         |
- 
- **Estado de Conservação** : C : regular
  - **Idade Real Estimada** : 10 anos
  - **Pé Direito** : 2,80 m
  - **Área Construída** : 20,00 m<sup>2</sup>
  - **Vida Útil Remanescente** : 40 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 15 : COBERTURA ABASTECIMENTO

Consta uma cobertura de telhas de alumínio, sobre estrutura metálica em uma água.

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 02 anos
- **Pé Direito** : 3,50 m
- **Área Construída** : 80,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 48 anos



### CONSTRUÇÃO N.º 16 : COBERTURA APOIO

Consta uma cobertura de telhas de alumínio, sobre estrutura metálica em uma água.

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 15 anos
- **Pé Direito** : 3,00 m
- **Área Construída** : 70,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 35 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 17 : GUARITA CARGAS

Construção com dois pavimentos, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa pintada e cobertura de telhas de fibrocimento tipo kalhetão, sobre estrutura metálica em duas águas.

#### Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

**Pavimento Térreo: Depósito;**

**Pavimento Superior: Plataforma de Vigilância** (acesso externo por escada tipo marinheiro):

- Forro : laje no térreo, sem forro no superior
- Paredes : massa pintada
- Piso : cerâmico
- Caixilhos : ferro
- Portas : ferro

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 15 anos
- **Pé Direito** : 3,00 m
- **Área Construída** : 20,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 35 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 18 : PÁTIO

A pavimentação das áreas destinadas às ruas para circulação, estacionamento de veículos, pátios de manobra, estocagem de produtos e matéria prima, é constituída de blocos hexagonais sobre coxim de areia e concreto, com solo nivelado e compactado para tráfego pesado.

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 20 anos
- **Área** : 12.000,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 30 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 19 : MUROS

O fechamento das divisas do terreno, é constituído de muro de blocos de concreto, revestido de massa fina pintada, com altura aproximada de 3,50 metros, com três fiadas de arame farpado no topo.

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 20 anos
- **Extensão** : 750,00 m
- **Vida Útil Remanescente** : 30 anos

### CONSTRUÇÃO N.º 20 : GRAMADO

Consta uma área gramada.

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 15 anos
- **Área** : 2.000,00 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 35 anos

**Nota** : A área do galpão foi obtida a partir da Guia do IPTU 2018 fornecida pelo solicitante e as demais estimadas através de medição efetuada "in loco".

### III. AVALIAÇÃO

#### 1. VALOR DO TERRENO PARA MERCADO

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do terreno avaliando, procedemos um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

Após análise e pesquisa de valores devidamente homogeneizada para o local em estudo e eliminando-se as fontes discrepantes, aferimos o seguinte valor para pagamento à vista:

. Valor Unitário Básico	: R\$ 546,30 /m <sup>2</sup>
. Área do Terreno	: 34.597,22 m <sup>2</sup>
<b>. Valor do Terreno para Mercado</b>	<b>: R\$ 18.900.290,00</b>

## 2. VALOR DAS CONSTRUÇÕES PARA MERCADO

Para a determinação do valor das edificações consideramos os materiais empregados, padrão construtivo e suas características específicas.

ITEM	DESCRIÇÃO	IDADE REAL ESTIMADA	VIDA UTIL	VIDA UTIL REMANESCENTE	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR UNIT. NOVO R\$/m <sup>2</sup> (R8N)	IDADE % DA VIDA	ESTADO EDIFICAÇÃO	COEF. DE DEPRECIÇÃO	VALOR UNIT. DEPRECIADO R\$/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL R\$
1	Portaria Visitantes, Vestiário	20	50	30	470,00	1.486,73	40%	C	0,701	1.042,20	489.833,82
2	Gerência	20	50	30	280,00	1.775,20	40%	C	0,701	1.244,42	348.436,88
3	Casa de Bombas	6	50	44	5,00	1.198,26	12%	C	0,909	1.089,58	5.447,90
4	Refeitório	20	50	30	150,00	1.486,73	40%	C	0,701	1.042,20	156.329,94
5	Cobertura Autos	20	50	30	130,00	303,26	40%	C	0,701	212,59	27.636,44
6	Armários	15	50	35	50,00	443,80	30%	C	0,785	348,38	17.419,18
7	Galpão	20	50	30	11.863,34	2.071,07	40%	C	0,701	1.451,82	17.223.438,44
8	Portaria Funcionários	6	50	44	60,00	1.183,47	12%	C	0,909	1.076,13	64.567,69
9	Cobertura GLP	6	50	44	15,00	236,69	12%	C	0,909	215,23	3.228,38
10	Guarita Distribuição	15	50	35	20,00	1.183,47	30%	C	0,785	929,02	18.580,46
11	Casa de Bombas Lavador	8	50	42	50,00	1.198,26	16%	C	0,884	1.059,26	52.963,19
12	Lavador	2	50	48	140,00	369,83	4%	C	0,955	353,01	49.420,92
13	Cobertura Empilhadeiras	5	50	45	50,00	303,26	10%	C	0,921	279,37	13.968,33
14	Abastecimento	10	50	40	20,00	1.486,73	20%	C	0,858	1.275,62	25.512,33
15	Cobertura Abastecimento	2	50	48	80,00	369,83	4%	C	0,955	353,01	28.240,52
16	Cobertura Apoio	15	50	35	70,00	303,26	30%	C	0,785	238,06	16.664,35
17	Guarita Cargas	15	50	35	20,00	1.183,47	30%	C	0,785	929,02	18.580,46
18	Pátio	20	50	30	12.000,00	70,27	40%	C	0,701	49,26	591.098,29
19	Muros	20	50	30	750,00	364,90	40%	C	0,701	255,80	191.847,69
20	Gramado	15	50	35	2.000,00	13,56	30%	C	0,785	10,65	21.290,11
					<b>ÁREA TOTAL COBERTA</b>	<b>13.473,34</b>	<b>m<sup>2</sup></b>				<b>R\$ 19.364.510,00</b>

### 3. RESUMO DE VALORES

#### 3.1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO

O Valor para Mercado do imóvel foi obtido com a somatória dos valores do terreno e das edificações.

. Valor do Terreno para Mercado	: R\$ 18.900.290,00
. Valor das Construções para Mercado	: R\$ 19.364.510,00
. Valor do Imóvel para Mercado	: R\$ 38.264.800,00
<b>. Valor Total do Imóvel para Mercado</b>	<b>: R\$ 38.265.000,00</b>

#### 3.2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O Valor de Liquidação Forçada do imóvel foi aferido no mercado imobiliário local, através de um fator de ajuste correspondente ao imóvel como um todo, levando-se em conta a situação geral do imóvel em relação à região onde está inserido e a atual situação econômica, visando maior liquidez.

Considerando as tendências da região e o mercado local, verificamos que o imóvel avaliando apresenta características construtivas específicas fazendo com que sua comercialização se torne restrita, com um tempo médio de comercialização de aproximadamente 24 meses. Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

**R\$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : Valor Mercado / Deságio**

Onde:

DESÁGIO :  $(1+i)^n$

i: taxa de juros mensal = 2,220% (média de índices)

n: número de meses = 24 meses

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 38.264.800,00 \*  $(1 / (1+0,02220))^{24}$

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 38.264.800,00 \* 0,5904

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 22.591.150,00

**R\$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 22.591.000,00**

#### IV. METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-2/11 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

##### 1. TERRENO

Para atender aos objetivos mencionados o trabalho foi assim estruturado :

###### **PESQUISA DE MERCADO :**

Para a determinação do valor, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Evolutivo" que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes na região do imóvel.

###### **PESQUISA DIRIGIDA :**

Foram realizadas consultas específicas junto a corretores de imóveis que operam na região do imóvel, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para embasar as conclusões deste trabalho.

##### 2. CONSTRUÇÃO

O valor das construções foi obtido através do Método do Custo de Reedição, ponderando os valores unitários básicos para Maio/2018 e múltiplos dos custos unitários das edificações habitacionais, da tabela elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado de Goiás, sendo levado em consideração, depreciação das construções em função da idade real estimada, estado de conservação e de ordem funcional.

FL.22/57

## V. CRITÉRIO

Para a presente avaliação estabelecemos os critérios de Valores de Mercado e Liquidação Forçada, assim definidos :

### 1. VALOR DE MERCADO

É a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

### 2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.



## VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

**VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

**FATOR OFERTA:** adotar-se-á um fator de redução de 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

**TRANSPOSIÇÃO:** os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que segue adiante (índices acumulativos e multiplicativos), devidamente aferidos para o local avaliando.

O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que o terreno ou localização contribui na composição do valor final do imóvel.

A expressão algébrica que permite calcular o fator é a seguinte:

$$Ft = 1 + [(Ila - Ilc) / Ilc] \times Pt$$

Onde:

Ft	=	Fator de transposição
Ila	=	Índice local da unidade avalianda
Ilc	=	Índice local da unidade comparativa
Pt	=	Parcela com que proporcionalmente a localização contribui no valor do imóvel

## UTILIZAMOS A SEGUINTE ESCALA DE VALORES

### 1. ÍNDICES ACUMULATIVOS (SOMA = 100)

#### A. TRAFEGABILIDADE = 20

#### B. PAVIMENTAÇÃO

Asfalto	=	17
Paralelepípedo	=	16
Cascalho ou pedra	=	8
Terra batida	=	5

**C. TRANSPORTE COLETIVO**

Até 100 m	= 15
De 100 a 300 m	= 10
De 300 a 500 m	= 5
Acima de 500 m	= 0

**D. LUZ DOMICILIAR = 13****E. ÁGUA = 11****F. LUZ PÚBLICA = 7****G. LARGURA DA RUA**

Mais de 20 m	= 5
De 10 a 20 m	= 3
Até 10 m	= 1
Praças	= 5

**H. GUIAS E SARJETAS = 5****I. ESGOTO = 4****J. TELEFONE = 2****L. GÁS = 1****2. ÍNDICES MULTIPLICATIVOS****A. DENSIDADE DE EDIFICAÇÃO**

De 100% à 70%	= 1,00
De 70% à 40%	= 0,95
Abaixo de 40%	= 0,90

**B. NÍVEL ECONÔMICO**

Classe Alta	= 1,50 à 2,00
Classe Média/Alta	= 1,25 à 1,50
Classe Média	= 1,00 à 1,25
Classe Média/Baixa	= 0,85 à 1,00
Classe Popular	= 0,70 à 0,85

### C. FATOR COMERCIAL

Alto	= 1,00
Médio/Alto	= 0,85
Médio	= 0,70
Médio/Baixo	= 0,60
Baixo	= 0,50

### FATOR GRANDEZA DE ÁREA :

Pôde-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e conseqüentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Grandeza de Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})}^{1/4} = \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})}^{1/8} = \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

**FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO:** com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = (PC / S) \times Fo \times [(Fta / Ftc) + (Fga / Fgc) - \text{número de fatores} + 1]$$

**ONDE:**

- V = Valor comparativo
- Pc = Preço de compra
- Fo = Fator oferta
- S = Área do elemento comparativo
- Ft = Fator transposição (elemento avaliando e comparativo)
- Fg = Fator grandeza de área (elemento avaliando e comparativo)

**TRATAMENTO ESTATÍSTICO:** a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas "Normas"), descartando-se os elementos discordantes.

## VII. ENCERRAMENTO

### 1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, o imóvel de propriedade de **SAMA S/A. - MINERAÇÕES ASSOCIADAS**, situado na Rodovia BR 153, Km 506, Bairro Chácaras São Pedro, Município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, com área de 34.597,22 m<sup>2</sup> de terreno e área de 13.473,34 m<sup>2</sup> de construção, é por nós avaliado para Valor de Mercado em R\$ 38.265.000,00 (Trinta e oito milhões, duzentos e sessenta e cinco mil Reais), considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

### 2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, o imóvel de propriedade de **SAMA S/A. - MINERAÇÕES ASSOCIADAS**, situado na Rodovia BR 153, Km 506, Bairro Chácaras São Pedro, Município de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, com área de 34.597,22 m<sup>2</sup> de terreno e área de 13.473,34 m<sup>2</sup> de construção, é por nós avaliado para Valor de Liquidação Forçada em R\$ 22.591.000,00 (Vinte e dois milhões, quinhentos e noventa e um mil Reais), considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

São Paulo, 29 de Junho de 2018.

**APPRAISAL**  
AVALIAÇÕES E ENGENHARIA LTDA.  
CREA - SP 324322



**ILTON FERNANDES RUIC**  
DIRETOR RESPONSÁVEL - CREA-SP. 51818

FL.28/57

## VIII. FOTOGRAFIAS



FL.29/57



**RODOVIA BR 153**



**ALAMEDA G (AVENIDA W-2)**



FL.30/57



**ALAMEDA E**



**RUA 7 DE JULHO (VIELA 1)**

FL.31/57



**ALAMEDA D**



**IMÓVEL**



FL.32/57



**PORTARIA VISITANTES E VESTIÁRIO**



**VARANDA**

FL.33/57



**AUDITÓRIO**



**GERÊNCIA**



FL.34/57



**CASA DE BOMBAS**



**REFEITÓRIO**

FL.35/57



**REFEITÓRIO**



**COBERTURA DE AUTOS**



FL.36/57



**ARMÁRIOS**



**GALPÃO**

FL.37/57



**GALPÃO**



**GALPÃO**



FL.38/57



**SALA DA ÁREA ADMINISTRATIVA NO GALPÃO**



**CIRCULAÇÃO DA ÁREA ADMINISTRATIVA NO GALPÃO**

FL.39/57



**SALA DE EQUIPE DE VENDAS NO GALPÃO**



**SALA DE TELEMARKETING NO GALPÃO**



FL.40/57



**PORTARIA DE FUNCIONÁRIOS**



**GLP, GUARITA DISTRIBUIÇÃO E CASA DE BOMBAS DO LAVADOR**

FL.41/57



**LAVADOR**



**ABASTECIMENTO**



FL.42/57



### ABASTECIMENTO



### ABASTECIMENTO

FL.43/57

**COBERTURA EMPILHADEIRAS****ENTRADA DE CARGAS**



FL.44/57



**PÁTIO FRONTAL**



**PÁTIO DOS FUNDOS**

FL.45/57



**TALUDE E MURO**



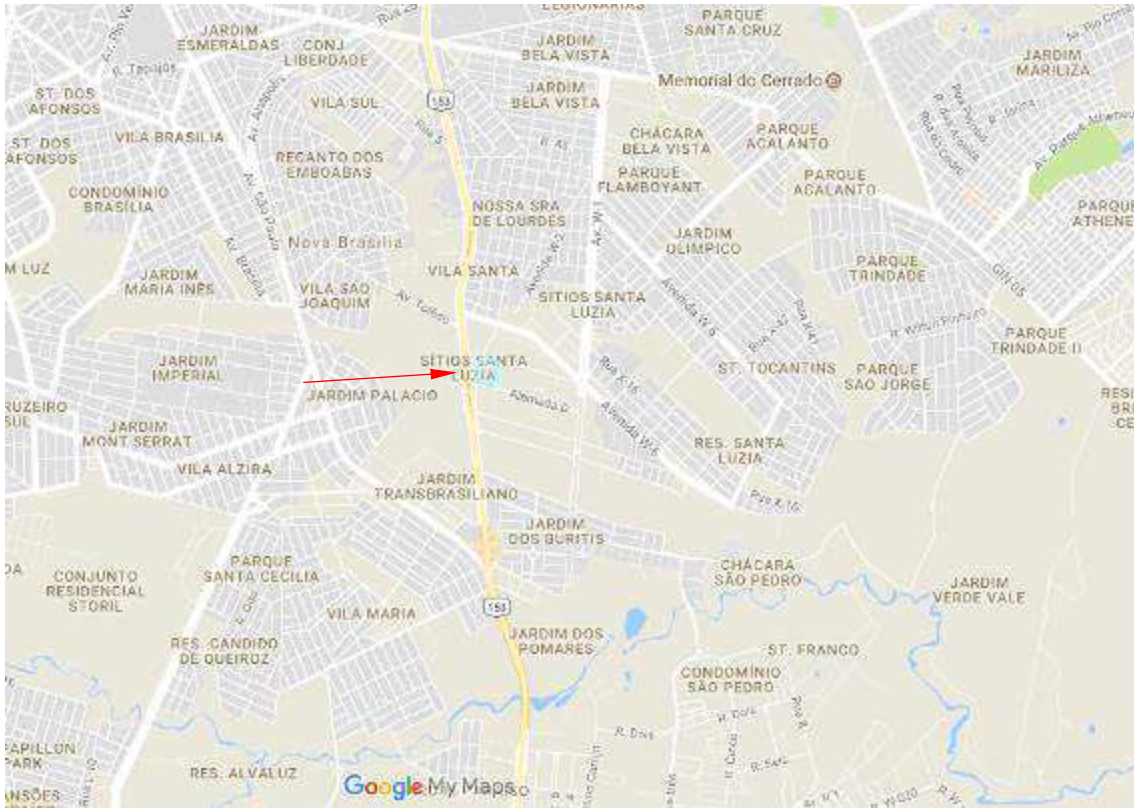
**GRAMADO**



FL.46/57

## IX. LOCALIZAÇÃO

FL.47/57





FL.48/57



FL.49/57

## X. FICHAS DE PESQUISA

FL.50/57

## FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 01

.Estado	: Goiás
.Município	: Aparecida de Goiânia
.Bairro	: Chácaras São Pedro
.Endereço	: Rodovia BR 153
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Total	: 5.306,10 m <sup>2</sup>
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre
.Oferta	: R\$ 5.306.000,00
.Informante	: Imobiliary Imóveis <a href="http://www.imobiliary.com.br/">http://www.imobiliary.com.br/</a> - (62) 3612-9400
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.R\$ 5.306.000,00 x 0,80 / 5.306,10 m <sup>2</sup> = R\$ 799,98 /m <sup>2</sup>	
Pesquisador	: W.F.B.

FL.51/57

## FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 02

.Estado	: Goiás
.Município	: Aparecida de Goiânia
.Bairro	: Expansul
.Endereço	: Rodovia BR 153
.Índice Adotado	: 70,00
.Área Total	: 6.192,00 m <sup>2</sup>
.Melhoramentos	: Água, Luz e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre
.Oferta	: R\$ 2.500.000,00
.Informante	: Pointer Imóveis <a href="http://www.pointerimobiliaria.com.br/">http://www.pointerimobiliaria.com.br/</a> - (62) 3088-3702
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.R\$ 2.500.000,00 x 0,80 / 6.192,00 m <sup>2</sup> = R\$ 323,00 /m <sup>2</sup>	
Pesquisador	: W.F.B.

FL.52/57

## FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 03

.Estado	: Goiás
.Município	: Aparecida de Goiânia
.Bairro	: Chácaras São Pedro
.Endereço	: Rodovia BR 153
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Total	: 13.487,00 m <sup>2</sup>
.Melhoramentos	: Água, Luz e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre, ao lado da Pepsico
.Oferta	: R\$ 12.500.000,00
.Informante	: URBS Private Online <a href="http://www.urbs.com.br/">http://www.urbs.com.br/</a> - (62) 4012-8812
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.R\$ 12.500.000,00 x 0,80 / 13.487,00 m <sup>2</sup> = R\$ 741,45 /m <sup>2</sup>	
Pesquisador	: W.F.B.

FL.53/57

## FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 04

.Estado	: Goiás
.Município	: Aparecida de Goiânia
.Bairro	: Jardim Paraíso
.Endereço	: Rua Niterói
.Índice Adotado	: 80,00
.Área Total	: 16.625,00 m <sup>2</sup>
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre
.Oferta	: R\$ 9.000.000,00
.Informante	: URBS Private Online
	: <a href="http://www.urbs.com.br/">http://www.urbs.com.br/</a> - (62) 4012-8812
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.R\$ 9.000.000,00 x 0,80 / 16.625,00 m <sup>2</sup> = R\$ 433,08 /m <sup>2</sup>	
Pesquisador	: W.F.B.



FL.54/57

## FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 05

.Estado	: Goiás
.Município	: Aparecida de Goiânia
.Bairro	: Jardim Paraíso
.Endereço	: Rua das Palmeiras
.Índice Adotado	: 80,00
.Área Total	: 8.485,00 m <sup>2</sup>
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre
.Oferta	: R\$ 5.500.000,00
.Informante	: URBS Private Online
	: <a href="http://www.urbs.com.br/">http://www.urbs.com.br/</a> - (62) 4012-8812
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.R\$ 5.500.000,00 x 0,80 / 8.485,00 m <sup>2</sup> = R\$ 518,56 /m <sup>2</sup>	
Pesquisador	: W.F.B.

FL.55/57

## FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 06

.Estado	: Goiás
.Município	: Aparecida de Goiânia
.Bairro	: Chácaras São Pedro
.Endereço	: Rodovia BR 153
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Total	: 7.342,00 m <sup>2</sup>
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre
.Oferta	: R\$ 5.800.000,00
.Informante	: Via Suíça Sr. Sérgio - (55) 3252-1271 / 99976-1700
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.R\$ 5.800.000,00 x 0,80 / 7.342,00 m <sup>2</sup> = R\$ 631,98 /m <sup>2</sup>	
Pesquisador	: W.F.B.

FL.56/57

## XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS

FL.57/57

## XII. DOCUMENTAÇÃO



Inscrição: 1.202.00420.0227.0001 Insc. Munic.: 0  
 Nome: SAMA S.A-MINERAÇÕES ASSOCIADAS  
 Endereço: ALAMEDA G Qd. CHC Lt. 223E Compl. ESQ. C/ RODOVIA BR-153 C/  
 AL, Bloco/Casa: , Apto: 0  
 Cidade: APARECIDA DE GOIANIA - GO  
 Bairro: CHACARAS SAO PEDRO

Inscrição: 1.202.00420.0227.0001  
 Nome: SAMA S.A-MINERAÇÕES ASSOCIADAS  
 Endereço: ALAMEDA G Qd. CHC Lt. 223E Compl. ESQ. C/ RODOVIA BR-153 C/  
 AL, Bloco/Casa: , Apto: 0  
 Cidade: APARECIDA DE GOIANIA - GO  
 Bairro: CHACARAS SAO PEDRO

NÃO RECEBER APÓS VENCIMENTO

Tributo: 21501 - IPTU - IMPOSTO PREDIAL E Duam: 30576152  
 Exercício: 0/2018 Data Pagamento: 28/03/2018

Tributo: 21501 - IPTU - IMPOSTO PREDIAL E Duam: 30576152  
 Exercício: 0/2018 Data Pagamento: 28/03/2018

Parcela: ÚNICA	TESD/DAM	3,00
Data de Emissão:	TSU/LU	150,38
Data Vencimento: 28/03/2018	IPTU	27.705,32
Área do Terreno: 34.597,22	Valor Pago:	0,00
Área Edificada: 11863,34	Saldo:	27.856,70
Fração Sub Lote:	Valor Juros:	0,00
Valor Venal: 6.926.330,41	Valor Multa:	0,00
Base de Cálculo: 6.926.330,41	Atualização:	0,00
Alíquota: 0,40	Valor Desconto:	4.155,80
Cci: 139154 / Ccp: 395278	<b>Total a Pagar:</b>	<b>23.702,90</b>

Parcela: ÚNICA	TESD/DAM	3,00
Data de Emissão:	TSU/LU	150,38
Data Vencimento: 28/03/2018	IPTU	27.705,32
Área do Terreno: 34.597,22	Valor Pago:	0,00
Área Edificada: 11863,34	Saldo:	27.856,70
Fração Sub Lote:	Valor Juros:	0,00
Valor Venal: 6.926.330,41	Valor Multa:	0,00
Base de Cálculo: 6.926.330,41	Atualização:	0,00
Alíquota: 0,40	Valor Desconto:	4.155,80
Cci: 139154 / Ccp: 395278	<b>Total a Pagar:</b>	<b>23.702,90</b>

Pagável nos Bancos: Itau, Banco do Brasil, Bradesco, HSBC  
 Caixa Econômica Federal ou Agências Lotéricas.

8160000237-7 02900243201-0 80328000000-8 30576152000-9



**Banco Itaú - Comprovante de Pagamento**  
**Tributos Municipais**

Identificação no extrato: SISPAG TRIBUTOS

Dados da conta debitada:

Nome: REGRA LOGISTICA EM DIST LTDA  
 Agência: 9374 Conta: 01936 - 3

Dados do pagamento:

Código de barras: 81600002377 029002432010 803280000008 305761520009

Valor do documento: R\$ 23.702,90

Informações fornecidas pelo pagador:

Operação efetuada em 28/03/2018 às 15:45:54 via Sispag, CTRL 399397951000040.

Autenticação:

C9C23FC43762CA850B64CCC5ACA64B47BC2E4857

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59, sob o número WJMJ19400157703. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1030930-48.2018.8.26.0100 e código 63F5A64.