



Vista do imóvel.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE	MASSA FALIDA DE FERTELOGS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA.
PROPRIETÁRIO	MASSA FALIDA DE FERTELOGS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA.
LOCAL	Rodovia MT-010, Km 09, S/N - Bairro São José do Rio Claro Município de Diamantino - MT
TIPO	Terreno Construção Área de Terreno: 9,00 hectares ou 90.000,00 m². Área de Construção: 4.063,40 m².
FINALIDADE	Determinação do Valor de Mercado e Liquidação forçada
NÚMERO DO LAUDO	41510219.LC
DATA DO LAUDO	Fevereiro de 2019
NÍVEL DE PRECISÃO	Avaliação Técnica de Precisão

São Paulo, Fevereiro de 2019

Prezados Senhores:

É com satisfação que procedemos à entrega do Laudo de Avaliação do ativo submetido à nossa análise.

*Antes que V.S.as. passem à apreciação do seu conteúdo, julgamos importante esclarecer que os valores aqui expressos foram apurados em absoluta observância às Normas Técnicas e Publicações elaboradas pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE**, e da **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT**, órgãos que regulamentam e fixam as diretrizes para a avaliação de bens, seus rendimentos e direitos.*

Esses valores, como não poderiam deixar de ser, estão condicionados às condições do mercado específico de cada ativo e ou dos insumos utilizados em sua construção, sendo, portanto, válidos enquanto perdurarem as condições existentes à época da avaliação ou de referência dos valores, a qual está devidamente expressa no corpo deste Laudo Técnico.

Informamos ainda, que sendo este um trabalho técnico, a perfeita compreensão e utilização de seus resultados supõe a leitura de toda a metodologia, ressalvas e observações nele contidas as quais foram adotadas levando-se em conta a finalidade da avaliação.

Finalmente agradecemos a oportunidade de ter executado o presente trabalho e esperando poder atendê-los novamente.

E conforme ao exposto no corpo do presente Laudo apresentamos o seguinte resultado para a avaliação do imóvel:

Atenciosamente

VALLIUN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.

DESENVOLVIMENTO

I - INTRODUÇÃO

II - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

III - CRITÉRIOS ADOTADOS

IV- METODOLOGIA

- IV.1 - TERRENO
- IV.2 - CONSTRUÇÕES

V - VISTORIA

- V.1 - SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS
- V.2 - DESCRIÇÃO DO TERRENO
- V.3 - DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

VI - AVALIAÇÃO

- VI.1 - ANÁLISE DA PESQUISA E VALOR UNITÁRIO DO TERRENO
- VI.2 - VALOR DO TERRENO - VT
- VI.3 - VALOR DAS CONSTRUÇÕES - VC
- VI.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL – VI
- VI.5 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO COM VENDA FORÇADA – VL

VII - ENCERRAMENTO

São elementos constantes deste laudo os seguintes anexos:

- ANEXO Nº 01:** Pesquisa de valores para a determinação do valor unitário do terreno.
- ANEXO Nº 02:** Tabelas de homogeneização e equivalência de valores.
- ANEXO Nº 03:** Mapa da região.
- ANEXO Nº 04:** Documentação do imóvel.
- ANEXO Nº 05:** Tabelas e Normas de Avaliação.
- ANEXO Nº 06:** Perfil da Valliun Engenharia.

I- INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por finalidade a avaliação patrimonial do imóvel de propriedade de **“MASSA FALIDA DE FERTILOGS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA.”**, situado à **Rodovia MT-010, Km. 09, s/nº - Bairro São José do Rio Claro - Município de Diamantino – MT.**

II - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do presente laudo é a **“DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO e LIQUIDAÇÃO FORÇADA”**, do imóvel em questão, de acordo com o levantamento físico realizado por nosso corpo técnico.

III - CRITÉRIOS ADOTADOS

Os critérios gerais empregados em **ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**, baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pelo **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE**, e da **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT**, sob nº 502/89 - Avaliação de Imóveis Urbanos, NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais e NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos e 14.653-3 – Imóveis Rurais.

IV - METODOLOGIA

IV.1 - TERRENO

Do ponto de vista da Engenharia de Avaliações, terreno é um espaço de terra capaz de produzir renda pelo seu aproveitamento apropriado. O aproveitamento de terrenos urbanos, na maioria dos casos, é dado por uma construção para fins habitacionais, comerciais ou industriais, predominando os primeiros.

Para a avaliação do terreno será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por (m², alqueire, hectare). No caso de terrenos urbanos padrões esta pesquisa será homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, testada e profundidade, frentes múltiplas, entre outros. Para terrenos industriais ou rurais com grandes áreas a pesquisa deve compreender terrenos com áreas e dimensões equivalentes, próximos ao avaliando. Com o valor unitário médio, determinamos o **VALOR DE MERCADO** do terreno avaliando, cuja definição é a seguinte.

“o preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessária a uma venda justa, na qual, comprador e vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos”

Os procedimentos para avaliação estão disciplinados pela Norma de Execução/INCRA/SD/nº 35, de 25 de março de 2004, publicada Diário Oficial da União (D.O.U.), de 29 de março de 2004, seção 1, p.76 pelo Boletim de Serviço nº 14, de 05 de abril de 2004 –Republicada: D.O.U., de 30 de março de 2004; pelo Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial – Módulo III – Avaliação, e em conformidade com a Norma Brasileira Registrada (NBR) nº 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), partes 1/2001 e 3/2004.

Obedecendo ao disposto na fundamentação legal, a avaliação de imóveis rurais e em áreas de expansão urbanas, consiste na determinação técnica do preço atual de mercado do imóvel como um todo, estando aí incluídas as terras com suas acessões naturais e benfeitorias indenizáveis, levando em consideração o contido no Art. 12 da Lei nº 8.629/93 (redação dada pela Medida Provisória nº 2.183-56 /2001)

“Art. 12. Considera-se justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade, aí incluídas as terras e acessões naturais, matas e florestas e as benfeitorias indenizáveis, observados os seguintes aspectos:

I - Localização do imóvel;

II - Aptidão agrícola;

III - Dimensão do imóvel;

IV - Área ocupada e ancianidade das posses;

V - Funcionalidade, tempo de uso e estado de conservação das benfeitorias”.

Embora a lei refira-se a preço de mercado, o termo técnico mais adequado é valor de mercado, conforme definido pelo item 3.44 da NBR 14.653-1/2001:

“3.44 - valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data referência, dentro das condições de mercado vigente”.

Esse valor não é necessariamente o preço pelo qual este bem será transacionado ou ofertado, pois o valor de mercado é um processo matemático e/ou estatístico de modelagem de dados, que são obtidos através de coleta de informações sobre os preços pelos quais imóveis com características semelhantes foram negociados ou estão sendo ofertados no mercado imobiliário da região, para imóveis semelhantes ao avaliando (Pelli Neto, 2005).

A coleta de dados de mercado para a avaliação sempre envolve imóveis heterogêneos, distintos daquele que está sendo avaliado, devido às particularidades de cada unidade. Em função disto, o avaliador necessita transformar (homogeneizar) os valores, para poder comparar estes imóveis. Essas correções buscam transpor as condições encontradas nos imóveis pesquisados na região de origem para as do imóvel avaliando.

Sendo a classe de capacidade de uso da terra uma medida qualitativa exclusivamente referente ao potencial de uso agrícola, esse “fator” de ponderação para o preço da terra não será utilizado nesse trabalho, visto a região e os imóveis ofertados terem seu uso e valoração econômica diretamente relacionados com seu potencial agrícola, turístico e riqueza de aspectos cênicos.

IV.2 - CONSTRUÇÕES

Do ponto de vista de Engenharia de Avaliações, a definição de construção ou benfeitoria, significa qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, que não pode ser retirado, sem destruição, fratura ou danos.

As construções ou benfeitorias serão avaliadas pelo método comparativo direto de dados de mercado, devido à falta de elementos comparativos de imóveis semelhantes na região. Serão comparados os valores ou preços do mercado de imóveis comparáveis pelas características, com base no trabalho de uma Comissão de Peritos Avaliadores intitulado **"EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA"** que classifica os diversos tipos de construções, segundo as finalidades, e fixa as depreciações aplicáveis em função da idade do imóvel. O trabalho estabelece uma faixa de valor para cada tipo de padrão construtivo, adotando-se como valor unitário por metro quadrado de construção de referência a **Tabela 5 – Lote Básico – Projetos Padrões CLS-8N / GI – NBR 12721/1992**, cujo valor é publicado mensalmente pelo **SINDUSCON – Sindicato das Indústrias de Construção Civil do Estado de Mato Grosso**, divulgado semanalmente pela revista especializada no interesse do construtor "A Construção" - Editora PINI.

O cálculo da depreciação será feito pelo método combinado de Ross-Heidecke que combina as considerações da idade do bem com as de estado de conservação, que tem as seguintes formulações.

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left(\frac{X}{n} + \frac{X}{n} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C$$

ONDE:

X = Idade da edificação no momento da avaliação

n = vida útil

C = Coeficiente de depreciação, dados pelas colunas "a", "b", "c", "d", "e", "f", "g", "h", e "i", definidos segundo a tabela abaixo:

Estado da Construção	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação “d” a aplicar no cálculo do valor das construções ou benfeitorias resulta da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$d = \frac{100 - K}{100}$$

Os unitários obtidos através do presente correspondem aos valores de venda, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo a título de vantagem da coisa feita, quer a pretexto de fator de comercialização, por já estarem estes componentes neles contidos.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel avaliando atingimos o “**GRAU II**” de Fundamentação e “**GRAU I**” de Precisão, segundo a Norma NBR 14.653/2011,

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

Total de pontos = 09

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	todos, no mínimo no grau I

Grau adotado = I

V - VISTORIA

V.1 - SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel avaliando é constituído por gleba de terras e benfeitorias, com frente principal à **Rodovia MT-010, Km 09, S/N - Bairro São José do Rio Claro - Município de Diamantino - MT**. No anexo nº 03 deste laudo mostramos o mapa da região com as principais vias e acessos locais.

A via para a qual o imóvel faz frente apresenta regular estado de conservação, possuindo leito carroçável em pavimentação asfáltica, em uma via de circulação, duas mãos de direção, sem acostamentos ou locais para estacionamentos emergenciais. A região é dotada dos principais melhoramentos e serviços públicos tais como: rede elétrica, telefone, transporte coletivo nas imediações e coleta de lixo entre outros.

O tipo de ocupação circunvizinha apresenta característica tecnicamente rural, que se dá pela ocupação dos terrenos por sítios e fazendas rurais com propensão ao cultivo de soja.



FOTO Nº 02: Vista da Entrada do imóvel junto a Rod. MT-010.

V.2 - DESCRIÇÃO DO TERRENO

De acordo com a característica do imóvel avaliando, o terreno pode ser classificado como um Lote Rural em zona de expansão urbana, porém, com forte tendência para remembramento de propriedades rurais com distinta propensão ao cultivo de soja, predominante na região, como sendo um lote situado em zonas de destinação legal e/ou econômica, com características compatíveis com essa finalidade.

A área do imóvel avaliando é composta por uma gleba de terras com formato regular, topografia plana, acompanhando o nível da Rodovia MT-010 onde faz frente principal, superfície de terreno aparentemente seca e firme, o que comporta edificações e cultivos em todo seu perímetro, assim caracterizada:

MATRÍCULA 37.064

Um lote de terras com a área de 9,00ha (NOVE HECTARES), desmembrado de área maior, situado neste Município, com a seguinte descrição do caminhamento: Partindo do M-I, cravado na margem esquerda da MT-010, sentido Diamantino a São José do Rio Claro e terras de Elias Rodrigues Alonso segue com rumo magnético de 00°45'NE e distância de 300,00m, fazendo limite em toda extensão com antigo Abrahão Bogus, atual MT - 010 até encontrar o M-II, cravado na margem esquerda da MT-010 sentido Diamantino a São José do Rio Claro e terras remanescentes da matrícula nº 34.785, segue com rumo magnético de 89°15'NW e distância de 300,00 m, fazendo limite em toda extensão com terras remanescentes da matrícula nº 34.785 até encontrar o M-III, cravado na confluência das terras remanescentes da matrícula nº 34.785, segue com rumo magnético de 00°45'SW e distância de 300,00m, fazendo limite em toda extensão com terras remanescentes da matrícula nº 34.785 até encontrar o M-IV, cravado na confluência das terras remanescentes da matrícula nº 34.785 e terras de Elias Rodrigues Alonso até encontrar o M-I, início dessa descrição, fechando-se assim o perímetro.

Encerrando a área total de terreno de 9,00 ha (nove hectares), ou 90.000 m² (noventa mil metros quadrados)

NOTA:

- 01) A descrição e dimensões foram extraídas da Matrícula do Imóvel, cuja cópia se encontra juntada no anexo nº 04 deste Laudo.



FOTO Nº 03: Vista da área no interior do imóvel.



FOTO Nº 04: Outra vista da área no interior do imóvel.

V.3 - DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES/BENFEITÓRIAS.

Sobre a área descrita anteriormente, se encontra edificada uma instalação com características industriais composta de: Silo de Armazenamento de Grãos, Moega e Limpeza, Galpão de Classificação, Escritório e Utilidades entre outros, com os seguintes detalhes construtivos e de acabamentos:

CONSTRUÇÃO Nº 01 – ADMINISTRAÇÃO

Construção térrea tipo Escritório, com características construtivas similares ao de uma construção tipo “Escritório Padrão Simples”, com área total construída de “86,50 m²”, com estado de conservação “D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”, com idade aparente de “10 anos”, vida útil de “70 anos”, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria revestidas interna e externamente em argamassa, cobertura em telhas de cerâmica tipo francesas, fachada com pintura, com os seguintes detalhes de acabamentos internos:

Dependência	Piso	Paredes	Portas	Caixilhos	Forro
Salas	Cerâmico	Argamassadas finas com pintura	Aço e madeira	Metálicos tipo basculante envidraçados	Laje com pintura
Copa	Cerâmico	Azulejadas até o teto	Madeira	Metálico tipo basculante envidraçado	Laje com pintura
Banheiros	Cerâmico	Azulejadas até o teto	Madeira	Metálico tipo basculante envidraçado	Laje com pintura



FOTO Nº 05: Vista do escritório.



FOTO Nº 06: Vista interna do escritório.



FOTO Nº 07: Vista da Copa.

CONSTRUÇÃO Nº 02 – GALPÃO CLASSIFICAÇÃO

Construção tipo Galpão Industrial com mezanino, com características construtivas similares ao de uma construção tipo “Galpão Padrão Simples”, com área total construída de “190,00 m²”, com estado de conservação “D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”, com idade aparente de “15 anos”, “vida útil de 60 anos”, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado e de aço, fechamento lateral em paredes de alvenaria e de aço, fachada de alvenaria com pintura e revestimento através de placas metálicas, cobertura em telhas tipo onduladas metálicas sobre estrutura metálica, com os seguintes detalhes de acabamentos internos.

Dependência	Piso	Paredes	Portas	Caixilhos	Forro
Galpão	Concreto desempenado	Argamassadas finas com pintura	-	-	-



FOTO Nº 08: Vista do Galpão Classificação.

CONSTRUÇÃO Nº 03 – CASA DO GERADOR

Construção tipo Galpão Industrial com características construtivas similares ao de uma construção tipo **“Galpão Padrão Simples”**, com área total construída de **“34,34 m²”**, com estado de conservação **“E - Necessitando de Reparos Simples”**, com **idade aparente de “15 anos”**, **“vida útil de 60 anos”**, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria, fachada de alvenaria com pintura, cobertura em telhas de fibrocimento tipo onduladas, com os seguintes detalhes de acabamentos internos.

Dependência	Piso	Paredes	Portas	Caixilhos	Forro
Gerador	Concreto desempenado	Argamassadas finas com pintura	Aço	Metálico basculante envidraçado	Laje com pintura



FOTO Nº 09: Vista da Casa do Gerador.

CONSTRUÇÃO Nº 04 – ARMAZÉM SILO GRANELEIRO

Construção tipo Silo Graneleiro com características construtivas similares ao de uma construção tipo “Galpão Padrão Superior”, com área total construída de “2.942,00 m²”, com estado de conservação “E - Necessitando de Reparos Simples”, com idade aparente de “15 anos”, “vida útil 80 anos”, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de concreto armado, fundo abaulado em concreto armado, fachada de alvenaria com pintura, cobertura em telhas tipo onduladas metálicas sobre estrutura metálica treliçada, com os seguintes detalhes de acabamentos internos.

Dependência	Piso	Paredes	Portas	Caixilhos	Forro
Armazém	Concreto desempenado	Concreto armado	Aço	-	-



FOTO Nº 10: Vista do silo graneleiro.

CONSTRUÇÃO Nº 05 – MOEGA / CASA DE MÁQUINAS

Construção tipo Galpão Industrial com mezanino, com características construtivas similares ao de uma construção tipo “Galpão Padrão Simples”, com área total construída de “315,00 m²”, com estado de conservação “D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”, com idade aparente de “15 anos”, “vida útil de 80 anos”, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria, fachada de alvenaria com pintura, cobertura em telhas tipo onduladas metálicas sobre estrutura metálica, com os seguintes detalhes de acabamentos internos.

Dependência	Piso	Paredes	Portas	Caixilhos	Forro
Galpão	Concreto desempenado	Argamassadas finas com pintura	-	-	-



FOTO Nº 11: Vista da moega.

CONSTRUÇÃO Nº 06 – FORNALHA

Construção tipo Galpão Industrial com características construtivas similares ao de uma construção tipo “Galpão Padrão Médio”, com área total construída de “154,00 m²”, com estado de conservação “E - Necessitando de Reparos Simples”, com idade aparente de “15 anos”, “vida útil de 80 anos” construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria de tijolos refratários, fachada de alvenaria, cobertura em telhas tipo onduladas metálicas sobre estrutura metálica treliçada apoiadas sobre pilares de concreto armado, com os seguintes detalhes de acabamentos internos.

Dependência	Piso	Paredes	Portas	Caixilhos	Forro
Galpão	Concreto desempenado	Blocos de concreto e refratários aparentes com pintura	-	-	-



FOTO Nº 12: Vista da fornalha.

CONSTRUÇÃO Nº 07 – RESIDÊNCIA 1 (Dois Dormitórios)

Construção tipo Residencial com características construtivas similares ao de uma construção tipo “Casa Padrão Simples”, com área total construída de “60,68 m²”, com estado de conservação “D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”, com idade aparente de “10 anos”, “vida útil de 70 anos”, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria, fachada de alvenaria com pintura, cobertura em telhas de fibrocimento tipo onduladas, com os seguintes detalhes de acabamentos internos.

Dependência	Piso	Paredes	Portas	Caixilhos	Forro
Sala	Cerâmico	Argamassadas finas com pintura	Madeira	Metálicos duas folhas envidraçado	Laje com pintura
Cozinha	Cerâmico	Azulejadas até o teto	Madeira	Metálicos duas folhas envidraçado	Laje com pintura
Banheiro	Cerâmico	Azulejadas até o teto	Madeira	Metálico tipo máximo ar envidraçado	Laje com pintura
Dormitório (02)	Cerâmico	Argamassadas finas com pintura	Madeira	Metálicos duas folhas envidraçado	Laje com pintura



FOTO Nº 13: Vista da residência 1.

CONSTRUÇÃO Nº 08 – RESIDÊNCIA 2 (Dois Dormitórios)

Construção tipo Residencial com características construtivas similares ao de uma construção tipo “Casa Padrão Simples”, com área total construída de “60,68 m²”, com estado de conservação “D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”, com idade aparente de “10 anos”, “vida útil de 70 anos”, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria, fachada de alvenaria com pintura, cobertura em telhas de fibrocimento tipo onduladas, com os seguintes detalhes de acabamentos internos.

Dependência	Piso	Paredes	Portas	Caixilhos	Forro
Sala	Cerâmico	Argamassadas finas com pintura	Madeira	Metálicos duas folhas envidraçado	Laje com pintura
Cozinha	Cerâmico	Azulejadas até o teto	Madeira	Metálicos duas folhas envidraçado	Laje com pintura
Banheiro	Cerâmico	Azulejadas até o teto	Madeira	Metálico tipo máximo ar envidraçado	Laje com pintura
Dormitório (02)	Cerâmico	Argamassadas finas com pintura	Madeira	Metálicos duas folhas envidraçado	Laje com pintura



FOTO Nº 14: Vista da residência 2.

CONSTRUÇÃO Nº 09 – RESIDÊNCIA 3 (Dois Dormitórios)

Construção tipo Residencial com características construtivas similares ao de uma construção tipo “Casa Padrão Simples”, com área total construída de “60,68 m²”, com estado de conservação “D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”, com idade aparente de “10 anos”, “vida útil de 70 anos”, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria, fachada de alvenaria com pintura, cobertura em telhas de fibrocimento tipo onduladas, com os seguintes detalhes de acabamentos internos.

Dependência	Piso	Paredes	Portas	Caixilhos	Forro
Sala	Cerâmico	Argamassadas finas com pintura	Madeira	Metálicos duas folhas envidraçado	Laje com pintura
Cozinha	Cerâmico	Azulejadas até o teto	Madeira	Metálicos duas folhas envidraçado	Laje com pintura
Banheiro	Cerâmico	Azulejadas até o teto	Madeira	Metálico tipo máximo ar envidraçado	Laje com pintura
Dormitório (02)	Cerâmico	Argamassadas finas com pintura	Madeira	Metálicos duas folhas envidraçado	Laje com pintura



FOTO Nº 15 Vista da residência 3.

CONSTRUÇÃO Nº 10 – RESIDÊNCIA 4 (Dois Dormitórios)

Construção tipo Residencial com características construtivas similares ao de uma construção tipo “Casa Padrão Simples”, com área total construída de “60,68 m²”, com estado de conservação “D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”, com idade aparente de “10 anos”, “vida útil de 70 anos”, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria, fachada de alvenaria com pintura, cobertura em telhas de fibrocimento tipo onduladas, com os seguintes detalhes de acabamentos internos.

Dependência	Piso	Paredes	Portas	Caixilhos	Forro
Sala	Cerâmico	Argamassadas finas com pintura	Madeira	Metálicos duas folhas envidraçado	Laje com pintura
Cozinha	Cerâmico	Azulejadas até o teto	Madeira	Metálicos duas folhas envidraçado	Laje com pintura
Banheiro	Cerâmico	Azulejadas até o teto	Madeira	Metálico tipo máximo ar envidraçado	Laje com pintura
Dormitório (02)	Cerâmico	Argamassadas finas com pintura	Madeira	Metálicos duas folhas envidraçado	Laje com pintura



FOTO Nº 16: Vista da residência 4.

CONSTRUÇÃO Nº 11 – ALOJAMENTO

Construção tipo Residencial com características construtivas similares ao de uma construção tipo “Casa Padrão Simples”, com área total construída de “98,84 m²”, com estado de conservação “D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”, com idade aparente de “10 anos”, “vida útil de 70 anos”, construído com fundações em vigas baldrame de concreto armado, estrutura lateral em vigas de concreto armado, fechamento lateral em paredes de alvenaria, fachada de alvenaria com pintura, cobertura em telhas cerâmicas tipo francesas, com os seguintes detalhes de acabamentos internos.

Dependência	Piso	Paredes	Portas	Caixilhos	Forro
Cormitório tipo suíte (02)	Cerâmico	Argamassadas finas com pintura	Aço	Metálico tipo basculante envidraçado	Laje com pintura
Banheiro (02)	Cerâmico	Azulejadas até o teto	Aço	Metálico tipo basculante envidraçado	Laje com pintura



FOTO Nº 17: Vista do alojamento.

VI - AVALIAÇÃO

VI.1 - ANÁLISE DA PESQUISA E VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para a determinação do valor unitário do terreno, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os terrenos em oferta para venda, pesquisados no local ou opiniões fornecidas pôr corretores especializados, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 01. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

- a) **VALOR À VISTA:** Quando necessária conversão do valor a prazo em valor à vista, aplicam-se ao saldo devedor os coeficientes de matemática financeira.

- b) **ÍNDICES DE HOMOGENEIZAÇÃO:** Devido às diferenças de localização, bem como infraestrutura e fatores sócios econômicos variados, estaremos compondo uma tabela objetivando obter uma melhor equivalência entre os elementos pesquisados em relação ao avaliando, tabela esta a qual juntamos no anexo 02 deste laudo.

- c) **ATUALIZAÇÃO:** Os valores serão atualizados para a data atual (Janeiro/2019), através dos índices fornecidos pelo FIPE - FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS DA USP.

- d) **REDUÇÃO DE OFERTA:** Será feita a redução de 10% para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes.

Após analisados os elementos comparativos, excluídos aqueles situados fora do intervalo de variação de 30% em torno da média aritmética inicial, o valor unitário final resultou em **R\$ 14.197,00/hectare de terreno.**

VI.2 - VALOR DO TERRENO - VT

O valor do terreno será dado pela multiplicação direta do valor unitário de pesquisa pela área avalianda, considerando-se os fatores corretivos já aplicados na homogeneização. Assim, o valor do terreno que cabe ao imóvel avaliando será dado pela expressão:

$$VT = S \times q =$$

ONDE:

VT = Valor do terreno

S = Área do terreno = 9,00 ha

q = Valor unitário = R\$ 14.197,00 / ha de terreno

Substituindo-se na Equação Principal vem:

$$VT = 9,00 \text{ ha} \times R\$ 14.197,00/\text{ha} =$$

$$VT = R\$ 127.773,00$$

=====

(CENTO E VINTE E SETE MIL SETECENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS)

VI.3 - VALOR DAS CONSTRUÇÕES - VC

Conforme o mencionado anteriormente no item **IV.2 - CONSTRUÇÕES**, o valor da construção será dado pelo cálculo conforme reprodução na tabela abaixo:

CONSTR	DESCRIÇÃO	ÁREA	TIPO CONSTRUÇÃO	INTERVALO DE VALOR	IDADE APARENTE	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	VIDA UTIL	FATOR DEPREC	VALOR UNIT. CSL-8 / GI	R\$ / M²	VALOR CONSTR.
1	Administração	86,50	Escritório Padrão Simples	0,972	10 Anos	d	70 Anos	0,876	1.419,11	1.208,33	104.520,76
2	Classificação	190,00	Galpão Padrão Simples	0,726	15 Anos	d	60 Anos	0,821	748,83	446,34	84.804,05
3	Casa Gerador	34,34	Galpão Padrão Simples	0,726	15 Anos	e	60 Anos	0,753	748,83	409,37	14.057,73
4	Armazém graneleiro	2.942,00	Galpão Padrão Superior	5,000	15 Anos	e	80 Anos	0,782	748,83	2.927,93	8.613.956,23
5	Moega/casa de máquinas	315,00	Galpão Padrão Médio	2,600	15 Anos	d	80 Anos	0,853	748,83	1.660,76	523.137,88
6	Fornalha	154,00	Galpão Padrão Médio	1,680	15 Anos	e	80 Anos	0,782	748,83	983,78	151.502,57
7	Residência 1 (2 dorm)	60,68	Casa Padrão Simples	0,912	10 anos	d	70 Anos	0,876	1.419,11	1.133,74	68.795,59
8	Residência 2 (2 dorm)	60,68	Casa Padrão Simples	0,912	10 anos	d	70 Anos	0,876	1.419,11	1.133,74	68.795,59
9	Residência 3 (2 dorm)	60,68	Casa Padrão Simples	0,912	10 anos	d	70 Anos	0,876	1.419,11	1.133,74	68.795,59
10	Residência 4 (2 dorm)	60,68	Casa Padrão Simples	0,912	10 anos	d	70 Anos	0,876	1.419,11	1.133,74	68.795,59
11	Alojamento	98,84	Casa Padrão Simples	0,912	10 anos	d	70 Anos	0,876	1.419,11	1.133,74	112.059,26
TOTAL		4.063,40									9.879.220,82

Assim, o valor total das construções edificadas sobre a área do imóvel avaliando em números redondos é de:

VC = R\$ 9.879.221,00

=====

(NOVE MILHÕES OITOCENTOS E SETENTA E NOVE MIL DUZENTOS E VINTE E UM REAIS)

VI.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL - VI

O valor total do imóvel será dado pela soma do valor total do terreno ao valor das benfeitorias calculados, anteriormente em números de:

VT R\$ 127.773,00

VC R\$ 9.879.221,00

VI = R\$ 10.006.994,00
=====

(DEZ MILHÕES SEIS MIL NOVECENTOS E NOVENTA E QUATRO REAIS)

Não foi considerado nesta avaliação, nenhum Plano de Incentivo Fiscal ou Financeiro para o imóvel, tampouco qualquer tipo de Subvenção Federal, Estadual ou Municipal. Deduz-se que dentro das áreas totais informadas estejam consideradas as deduções relativas a faixas de domínio constantes ao sistema viário, bem como se existirem, deduções relativas a faixas de servidão. Não foi passível de estudo neste trabalho, qualquer relação com aproveitamento da área em relação a normas próprias no que tange ao Meio-Ambiente.

Não foi procedida qualquer pesquisa sobre os títulos de domínio dos imóveis avaliando, bem como da existência de ônus ou litígio sobre os mesmos, sendo considerados os imóveis livres e desembaraçados e em condições de pronta venda.

Laudo de Uso Restrito (NBR 14.653-1 item 10.3), de acordo com a finalidade da Avaliação, não tendo validade para outros usos ou exibição para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Esclarecemos ainda que a **VALLIUN - ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.** não possui qualquer vínculo com a proprietária dos bens avaliados, quer através de sócios ou funcionários, não possuindo, portanto, qualquer interesse pessoal ou financeiro sobre os ativos avaliados.

Para os cálculos dos valores de terreno apurados para o imóvel avaliando foram consideradas as dimensões informadas na documentação fornecida, e as áreas construídas informadas pela contratante, significando que as informações foram aceitas como verdadeiras, não se tendo procedido às medições "in-loco" das áreas de terreno e construídas adotada.

VI.5 - VALOR DE LIQUIDAÇÃO COM VENDA FORÇADA - VL

O critério adotado para elaboração deste Laudo é o de **Valor de Liquidação com Venda Forçada**;

A definição ou conceito deste critério, de acordo com a literatura da Engenharia de Avaliações é a seguinte:

"É o valor que um bem exposto para venda no mercado com tempo razoável para achar um comprador; ambos comprador e vendedor com pleno conhecimento das condições de compra e de venda e da utilidade do bem; o vendedor sendo obrigado a vender em um curto período e o comprador estando interessado, mas não obrigado a comprar."

Após serem analisados todos os elementos consideráveis, juntamente com opiniões de profissionais da área imobiliária, e tendo em vista o atual mercado recessivo, e por se tratar o imóvel de um complexo industrial, consideramos ser necessário adotar-se um deságio para venda rápida (custo oportunidade) do imóvel da ordem de 20%.

Desse modo, o valor do imóvel para venda rápida será:

$$VL = VI \times 0,80$$

ONDE:

VL = Valor de venda rápida

VI = Valor de mercado do imóvel = R\$ 10.006.994,00

Substituindo-se na Equação vem:

$$VL = R\$ 10.006.994,00 \times 0,80$$

$$VL = R\$ 8.005.595,00$$

=====

(OITO MILHÕES CINCO MIL QUINHENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS)

VII - ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo impresso em 29 (vinte e nove) folhas, todas timbradas, sendo esta última datada e assinada, ficando a **VALLIUN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.** à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 06 de Fevereiro de 2019

VALLIUN - ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA

CREA nº 36.673

CREA-SP



Antônio Cesar Occhiucci Bassetti

CAU nº A5406-2



ANEXO Nº 01:
PESQUISA DE VALORES PARA A DETERMINAÇÃO
DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO.

ELEMENTO Nº 01

Local : Município de Diamantino –11 Km da MT-010
 Área : Área de terreno: 300,00 ha
 Preço : R\$ 4.290.000,00 á vista
 Ofertante : Centro de Negócios Imobiliários Tangará – (65) 99958-4811
 Obs. : Terreno vago
 Origem : Local em Janeiro de 2019
 Índice homogeneização : 0,900

$$\frac{\text{R\$ 4.290.000,00}}{300,00 \text{ ha}} \times \frac{1,000}{0,900} \times 0,90 = \text{R\$ 14.300,00/ha}$$

ELEMENTO Nº 02

Local : Município de Diamantino – MT – 7 Km da MT-010
 Área : Área de terreno: 500,00 ha
 Preço : R\$ 7.150.000,00 á vista
 Ofertante : Centro de Negócios Imobiliários Tangará – (65) 99958-4811
 Obs. : Terreno vago
 Origem : Local em Janeiro de 2019
 Índice homogeneização : 0,900

$$\frac{\text{R\$ 7.150.000,00}}{500,00 \text{ ha}} \times \frac{1,000}{0,900} \times 0,90 = \text{R\$ 14.300,00/ha}$$

ELEMENTO Nº 03

Local : Município de Diamantino – MT – 6 Km da MT-010
 Área : Área de terreno: 847,00 ha
 Preço : R\$ 11.646.250,00 á vista
 Ofertante : Consultor de Negócios Mauro Melo - (66) 9961-3066 / 3405-5060
 Obs. : Terreno vago
 Origem : Local em Janeiro de 2019
 Índice homogeneização : 0,900

$$\frac{\text{R\$ 11.646.250,00}}{847,00 \text{ ha}} \times \frac{1,000}{0,900} \times 0,90 = \text{R\$ 13.750,00/ha}$$

ELEMENTO Nº 04

Local : Município de Diamantino – MT – 11 Km da MT – 140
 Área : Área de terreno: 884,00 ha
 Preço : R\$ 10.700.000,00 á vista
 Ofertante : Attila Imóveis – (13) 99713-4317 / 3329-2501
 Obs. : Terreno vago
 Origem : Local em Janeiro de 2019
 Índice homogeneização : 0,810

$$\frac{\text{R\$ 10.700.000,00}}{884,00 \text{ ha}} \times \frac{1,000}{0,810} \times 0,90 = \text{R\$ 13.448,97/ha}$$

ELEMENTO Nº 05

Local : Município de Diamantino – MT – 11 Km da MT – 140
 Área : Área de terreno: 900,00 ha
 Preço : R\$ 13.500.000,00 á vista
 Ofertante : Attila Imóveis – (13) 99713-4317 / 3329-2501
 Obs. : Terreno vago
 Origem : Local em Janeiro de 2019
 Índice homogeneização : 0,900

$$\frac{\text{R\$ 13.500.000,00}}{900,00 \text{ ha}} \times \frac{1,000}{0,900} \times 0,90 = \text{R\$ 15.000,00/ha}$$

ELEMENTO Nº 06

Local : Município de Diamantino – MT – 11 Km da MT – 140
 Área : Área de terreno: 1.460,00 ha
 Preço : R\$ 21.000.000,00 á vista
 Ofertante : Attila Imóveis – (13) 99713-4317 / 3329-2501
 Obs. : Terreno vago
 Origem : Local em Janeiro de 2019
 Índice homogeneização : 0,900

$$\frac{\text{R\$ 21.000.000,00}}{1.460,00 \text{ ha}} \times \frac{1,000}{0,900} \times 0,90 = \text{R\$ 14.383,56/ha}$$

RESUMO

	ELEMENTO	R\$ / ha
01	-----	14.300,00 / ha
02	-----	14.300,00 / ha
03	-----	13.750,00 / ha
04	-----	13.448,97 / ha
05	-----	15.000,00 / ha
06	-----	14.383,56 / ha

A média aritmética dos 06 elementos é de:

$$\frac{\text{R\$ 85.182,53}}{06} = \text{R\$ 14.197,09/ha}$$

Os elementos discrepantes mais de 30% abaixo e acima da média estarão fora do intervalo de variação de:

$$- 30\% = \text{R\$ 14.197,09/ha} \times 0,7 = \text{R\$ 9.937,96/ha}$$

$$+ 30\% = \text{R\$ 14.197,09/ha} \times 1,3 = \text{R\$ 18.456,22/ha}$$

Não havendo nenhum elemento discrepante abaixo ou acima da média, o valor unitário por m² de terreno em números redondos resultou em:

R\$ 14.197/ha de terreno

=====

ANEXO Nº 02:
TABELAS DE HOMOGENEIZAÇÃO
E EQUIVALÊNCIA DE VALORES

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO E EQUIVALÊNCIA DE VALORES

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

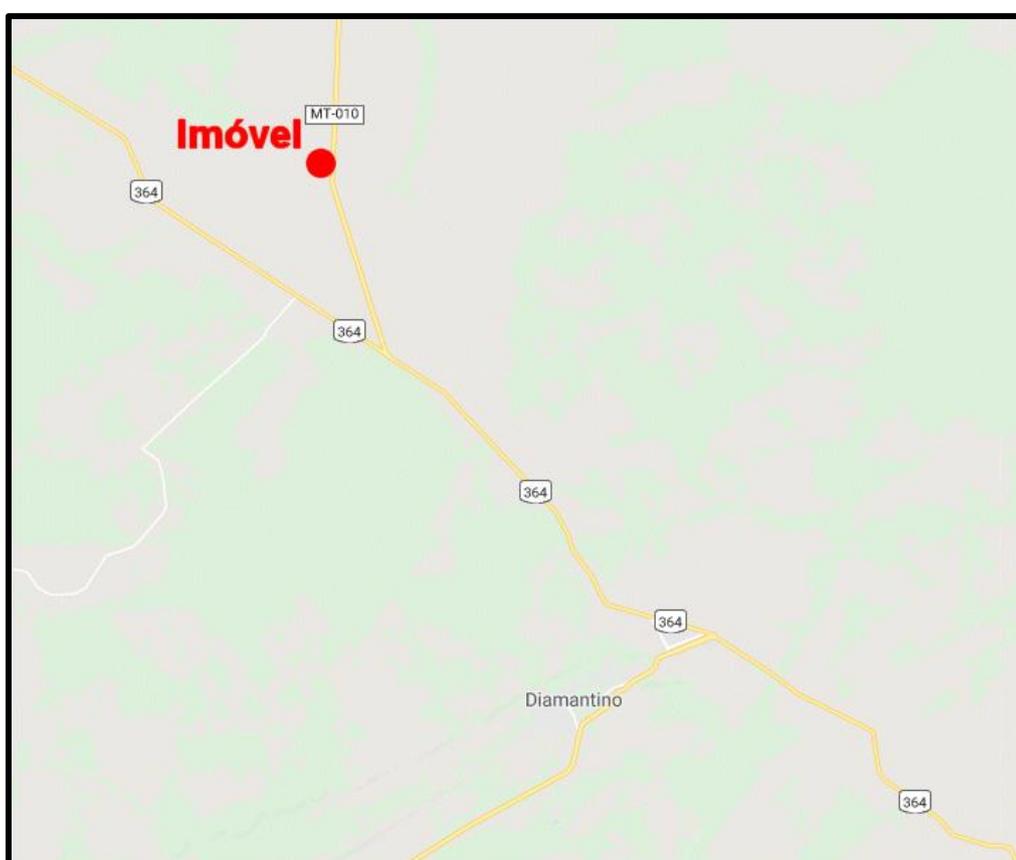
	AVALIANDO	ELEMENTO 01	ELEMENTO 02	ELEMENTO 03	ELEMENTO 04	ELEMENTO 05	ELEMENTO 06
TRAFEGABILIDADE	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
PAVIMENTAÇÃO	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
TRANSP. COLETIVO	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150	0,150
ENERGIA ELÉTRICA	0,070	0,070	0,070	0,070	0,070	0,070	0,070
ÁGUA ENCANADA	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	0,070	0,070	0,070	0,070	0,070	0,070	0,070
LARGURA DA RUA	0,030	0,030	0,030	0,030	0,030	0,030	0,030
GUIAS E SARGETAS	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100
ESGOTO	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050
REDE DE TELEFONE	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020	0,020
TOTAL	1,000						

FATORES DE INFLUÊNCIA

ACESSIBILIDADE	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
LOCALIZAÇÃO	1,000	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
APROVEITAMENTO	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
GRANDEZA DE ÁREA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
FATOR DE SUPERFÍCIE	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
TOPOGRAFIA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
ÍNDICE ADOPTADO	1,000	0,900	0,900	0,900	0,810	0,900	0,900

ANEXO Nº 03:

MAPA DA REGIÃO





ANEXO Nº 04:
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA
37.064

FOLHA
166

SERVIÇO REGISTRAL

OFICIALA

MANOELA MARIA A. DE ALMEIDA
DIAMANTINO - MATO GROSSO
LIVRO Nº 2 - FE REGISTRO GERAL

Um lote de terras com a área de 9,00ha (NOVE HECTARES), desmembrado de área maior, situado neste Município, com a seguinte descrição do caminhamento: Partindo do M-I, cravado na margem esquerda da MT-010, sentido Diamantino a São José do Rio Claro e terras de Elias Rodrigues Alonso segue com rumo magnético de 00°45'NE e distância de 300,00m, fazendo limite em toda extensão com antigo Abraão Bogus, atual MT - 010 até encontrar o M-II, cravado na margem esquerda da MT-010 sentido Diamantino a São José do Rio Claro e terras remanescentes da matrícula nº 34.785, segue com rumo magnético de 89°15'NW e distância de 300,00 m, fazendo limite em toda extensão com terras remanescentes da matrícula nº 34.785 até encontrar o M-III, cravado na confluência das terras remanescentes da matrícula nº 34.785, segue com rumo magnético de 00°45'SW e distância de 300,00m, fazendo limite em toda extensão com terras remanescentes da matrícula nº 34.785 até encontrar o M-IV, cravado na confluência das terras remanescentes da matrícula nº 34.785 e terras de Elias Rodrigues Alonso até encontrar o M-I, início dessa descrição, fechando-se assim o perímetro. (a) Waldemir Gomes dos Santos - Técnico Agrimensor - CREA-MT 3243/TD-MT. ART nº 02B-0.018.065. PROPRIETÁRIOS: ELIO RODRIGUES AMADOR, agropecuarista, portador da CI-RG nº 921.979-0-SSP-PR, inscrito no CPF sob o nº 143.908.849-72 e sua esposa LOURDES LISBOA RODRIGUES, do lar, portadora da CI-RG nº 3.457.859-1-SSP-PR, inscrita no CPF nº 571.977.921-34, brasileiros, casados sob o regime de Comunhão Universal de Bens, anterior a vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Dr. Euricles Motta, 130, Aptº 13, Bloco C1, Residencial Vila Verde, Cuiabá-MT. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 34.785, deste Serviço Registral. Diamantino, 21 de junho de 2005. Eu, *[Assinatura]* Oficial que fiz digitar e conferi.

R.01/37.064, em 21 de junho de 2005. COMPRA E VENDA. Pela Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 097/101 do Livro nº 071 aos 07/06/2005, neste Serviço Notarial e Registral, os proprietários ELIO RODRIGUES AMADOR, e sua esposa LOURDES LISBOA RODRIGUES, acima qualificados; venderam o imóvel desta matrícula à FERTILOGS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 04.235.279/0001-43, com sede na Avenida Rubens de Mendonça, 2.254, salas 1201 e 1202, Jardim Aclimação, em Cuiabá-MT; pelo valor de R\$ 90.000,00. Impostos e certidões constam na escritura. CCIR 2000/2001/2002, quitado, onde consta: Código do Imóvel: 950.033.635.723-9; Módulo Rural(ha): 30,1; Nº Módulos Rurais: 13,65; Módulo Fiscal(ha): 100,0; Nº Módulos Fiscais: 4,11; FMP(ha): 4,0; Área Total(ha): 411,2; PROTOCOLO: Protocolada sob o nº 166.865 em 15.06.2005. Eu, *[Assinatura]* Oficial que fiz digitar e conferi.

Av.02/37.064, em 21 de junho de 2005. Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel da presente matrícula encontra-se averbado um Termo de Responsabilidade e Preservação Floresta com o IBAMA-MT, constando que a floresta ou forma de vegetação existente na área de 411,2813has, relativos a 50% do total da propriedade, que é de 822,5625 has, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização expressa do IBAMA, conforme consta na Av.2/34.785. Eu, *[Assinatura]* Oficial que fiz digitar e conferi.

R-03/37.064- Em 14 de dezembro de 2005. Nos Termos da Cédula de Crédito
- CONTINUA NO VERSO -

MATRÍCULA
37.064

FOLHA
166



Comercial nº 40/00010-9, emitida em 19.10.2005, protocolada em 21.11.2005 sob nº 169.356 às fls. 188vº, que fica arquivada neste Serviço Registral, Fertilog's Exportação e Importação LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 04.235.279/0001-43, com estabelecida em Cuiabá-MT, na qualidade de Devedora, dá Em Hipoteca de 1º Grau o imóvel objeto da matrícula ao Credor Banco do Brasil S/A, inscrito no CNPJ nº 00.000.000/5057-14, agência de Joinville (SC). Por intermédio desta cédula, o valor de R\$ 18.150.047,00, cuja operação vigorará até seu vencimento em 01.11.2015. Assinam como Avalistas: Antonio Iafelice, inscrito no CPF nº 030.972.778-20, Sueli Damasceno Iafelice, inscrito no CPF nº 068.429.629-27, Francisco Carlos Ramos, inscrito no CPF nº 321.558.759-91, Vera Lucia Vanhoni Ramos, inscrito no CPF nº 397.893.739-53, Inlogs Logística LTDA, inscrita no CNPJ nº 01.806.966/0001-83. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida em 18.11.2005, via Internet, onde consta o código de controle do nº B616.74B2.5F99.7E3B; Certidão Negativa de Débito nº 103712005-10001030, da Previdência Social, emitida em 10.10.2005, via Internet, com validade até 08.04.2006; Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, onde consta o código do imóvel na Receita Federal nº 6.968.777-3, emitida em 15.09.2005, com validade até 15.03.2006; Certidão Negativa de Débito nº e 24025, emitida via internet em 17.11.2005 pelo IBAMA. Estando a cédula registrada sob nº 60.263 no Livro nº 3-CO Auxiliar. Eu, *[Assinatura]* Oficial que fiz digitar e conferi.

Av.04/37.064, em 17 de abril de 2012. PENHORA. Nos termos da Certidão para Averbação de Penhora, datada de 21/03/2012, pela Escrivã Diretora Vânia Rossini, extraída da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Processo nº 583.00.2008.197280-2 do Juízo de Direito da 25ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, em que BANCO SOCIÉTÉ GENERALE BRASIL S/A promove em face de AGRENCO DO BRASIL S/A; procede-se a averbação da penhora sobre o imóvel da presente matrícula, de propriedade de FERTILOGS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA o qual foi incorporada pela executada AGRENCO DO BRASIL S/A, conforme reconhecido na ordem judicial, para assegurar o pagamento na importância de R\$ 21.060.233,28 (Vinte e um milhões, sessenta mil, duzentos e trinta e três reais e vinte e oito centavos) devido ao exequente acima referido. Fica a executada AGRENCO DO BRASIL S/A na qualidade de Fiel Depositário. Documentos arquivados na pasta 70 de mandado Protocolo: 188.602, de 27/03/2012. Emolts: R\$ 2.923,70. Eu, *[Assinatura]* Oficial que fiz digitar e conferi.

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS
Paulenes Cardoso da Silva
REGISTRADOR OFICIAL
Valquiria Pereira da Cruz
ESCREVENTE JURAMENTADA
Comarca de Diamantina - Estado de Mato Grosso

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS
Paulenes Cardoso da Silva
REGISTRADOR OFICIAL
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução integral e fiel desta Matrícula, o referida é verdadeira e correta. Diamantina-MT
08 FEV. 2018 Válido por 30 dias
[Assinatura]
ESCREVENTE

17
PÁG. 2 DE 2
Cod. AED (S) 17
BAI 39365 R\$ 38
20 DE
LEMPRE DE DITILA

ANEXO Nº 05:
TABELAS E NORMAS DE AVALIAÇÃO

NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011

RELATOR DA REVISÃO: Eng.º Nelson Nady Nór Filho.

COORDENADOR DA REVISÃO: Eng.º Octavio Galvão Neto.

COLABORADORES DA REVISÃO: Eng.º Alcides Ferrari Neto, Arq.ª Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira, Eng.º Antonio Sérgio Liporoni, Arq.ª Cirlene Mendes da Silva, Eng.º José Tarcísio Doubek Lopes, Arq.ª Monica D'Amato, Eng.º Nelson Roberto Pereira Alonso, Eng.º Osório Accioly Gatto, Eng.º Paulo Grandiski.

RELATORES DA VERSÃO 2005: Arq.ª Ana Maria de Biazzi Dias Oliveira, Eng.º Joaquim da Rocha Medeiros Júnior, Eng.º José Fiker e Eng.º Milton Candeloro.

COORDENADORES DA VERSÃO 2005: Eng.º Osório Accioly Gatto e Eng.º Paulo Grandiski.

COLABORADORES DA VERSÃO 2005: Arq.ª Cirlene Mendes da Silva, Eng.º Dionísio Nunes Neto, Eng.º Eduardo Rottmann, Eng.º José Tarcísio Doubek Lopes, Eng.º Nelson Nady Nór Filho, Eng.º Nelson Roberto Pereira Alonso, Eng.º Octavio Galvão Neto, Eng.º Ruy Campos Vieira e Eng.º Tito Lívio Ferreira Gomide.

RESPONSABILIDADE:

Arq.ª Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira
Presidente IBAPE/SP

Eng.ª Flávia Zoéga Andreatta Pujadas
Diretora Técnica IBAPE/SP

Esta norma foi aprovada na Assembleia de 13/09/2011.

Sua vigência é a partir de dois meses após sua aprovação: 13/11/2011.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
FILIAÇÃO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL

APRESENTAÇÃO

O IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo é entidade sem fins lucrativos integrada por engenheiros, arquitetos e empresas dedicados às áreas de avaliações, perícias e inspeções de engenharia no Estado de São Paulo. Dentre seus objetivos destacam-se primordialmente o aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

Entidade de Classe com representação no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo, o IBAPE/SP é filiado ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Entidade Federativa Nacional que é um dos integrantes do CDEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Em âmbito internacional o IBAPE mantém filiação ao IVSC – Internacional Valuation Standards Council, organismo responsável pela elaboração e revisão das normas internacionais de avaliação – IVS – e à UPAV – União Panamericana de Associações de Avaliação, entidade que congrega avaliadores em todo o continente.

Atendendo ao artigo 3º do Estatuto – Dos Objetivos – foi elaborado, produzido e revisado este texto normativo, que deve ser observado em todas as manifestações escritas elaboradas por engenheiros e arquitetos quando da elaboração de trabalhos na área Engenharia de Avaliações no Estado de São Paulo.

Tais manifestações deverão ser desenvolvidas em conformidade com a Lei nº 5194/66, que regulamenta o exercício da profissão dos engenheiros “c” do artigo 7º: “estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica”; “Art 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de Engenharia, de Arquitetura e de Agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei”; “Art 14 Nos trabalhos gráficos, especificações, orçamentos, pareceres, laudos e atos judiciais ou administrativo, é obrigatória, além da assinatura, precedida do nome da empresa, sociedade, instituição ou firma a quem interessarem, a menção explícita do título do profissional que os subscrever e do número da carteira” e “Art 15 São nulos de pleno direito os contratos referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou da Agronomia quando: “firmados por entidades públicas ou particular com pessoas físicas ou jurídicas não legalmente habilitadas a praticar a atividades nos termos desta lei”.

Esta Norma atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011, e a complementa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAO DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

1. Escopo e Considerações Iniciais

1.1 A presente Norma destina-se a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais e estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR14653 e das normas do IVSC - INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

1.2 Esta norma representa a atualização da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2005" do IBAPE/SP, adequando- a às alterações previstas na ABNT 14653-2 -2011

1.3 Recomenda-se sua aplicação em todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações elaboradas por membros titulares do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP, que são de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, em consonância com a Lei Federal 5194 de 24/12/1966, com as Resoluções nºs 205, 218 e 345 do CONFEA e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU conforme Lei Federal nº. 12.378 de 31/12/2010.

1.4 Esta Norma se aplica a situações normais e típicas do mercado que visem à determinação de valores de imóveis urbanos, definidos no item 3.

1.5 Quando o engenheiro de avaliações tiver conhecimento de estudos ou projetos que possam vir a afetar o bem em avaliação ou existirem restrições especiais estabelecidas em leis ou regulamentos aplicáveis ao imóvel avaliando, aos elementos amostrais ou à região, as respectivas consequências devem ser explicitadas e consideradas à parte no laudo.

1.6 Na impossibilidade da aplicação das metodologias previstas nesta Norma, é facultado o emprego de outro procedimento, que vise representar um cenário provável do mercado vigente de bens semelhantes ao avaliando, desde que:

- Seja explicitado no trabalho o motivo do não atendimento aos critérios normativos;
- Sua utilização seja justificada.

2. Referências Normativas

As leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir contêm disposições que devem ser acatadas, quando não conflitarem com as desta Norma.

- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano
- Lei Federal nº 8.245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha
- ABNT NBR 12721:1999 – Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento
- ABNT NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais
- ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos
- ABNT NBR 14653-3:2004 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais
- ABNT NBR 14653-4:2002 – Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos
- Norma Básica de Perícias em Engenharia do IBAPE/SP
- Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP de 2002.

Caso essas normas e leis tenham sofrido atualização, aplicam-se os textos mais recentes aprovados, desde que não conflitem com esta Norma.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAÇÃO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO

Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; deve-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

8.6. Diagnóstico de mercado

Deve-se proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertence o imóvel em avaliação, resumindo a situação constatada quanto à liquidez desse bem.

Diagnósticos especiais mais detalhados de mercado, quando solicitados em estudo à parte, devem levar em conta a conjuntura, a estrutura, a conduta, o desempenho e a evolução do mercado, o volume de ofertas e/ou transações, a velocidade de vendas ou outros indicadores.

9. Procedimentos metodológicos

As metodologias aplicáveis à avaliação de bens, seus frutos e direitos dependem basicamente:

- Da natureza do bem avaliando;
- Da finalidade da avaliação (explicitada no laudo junto ao valor encontrado);
- Da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado;
- Do prazo para sua execução.

Consideradas as peculiaridades regionais, o IBAPE/SP recomenda adotar os procedimentos desta Norma, que detalham e complementam aqueles constantes da ABNT NBR 14653-2.

10.2 Fator localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discipem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à **localização** devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

10.3 Fatores aplicáveis ao valor de terrenos

As fórmulas dos fatores, previstas nesta Norma, estão relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de transportar os valores estimados para a situação paradigma.

10.3.1 Fatores profundidade e testada

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

– Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

– Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

– Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

– Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p \}]$$

– Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_r = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

Os intervalos dos expoentes p e f , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

10.4 Fatores aplicáveis ao valor das benfeitorias

Utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

a) Idade das benfeitorias

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

b) Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

10.5 Fatores complementares

São fatores cujo uso não é obrigatório. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

10.5.1 Fatores de posicionamento de unidades padronizadas

Se forem relevantes podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado.

10.5.2 Fatores relativos à topografia

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em auge ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos freqüentes, deverão ser detalhados e justificados.

10.5.3 Fatores quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água

A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67

Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

Caso essa condição afete o uso da benfeitoria deve ser verificado o seu obsolescimento.

10.6 Aplicação dos fatores

Na aplicação dos fatores, devem ser observados os seguintes princípios e expressões:

1. As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:

a) **Na homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

b) **Na avaliação** (determinar o Valor do Terreno Avaliado): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Onde:

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

V_o = Valor de Oferta (ou preço observado)

V_t = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma).

A_t = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$ = Fatores ou Coeficientes de Testada (C), de Profundidade (C), Localização (F), etc.....

2. São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 4 abaixo.
3. Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados devem estar incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento.
4. Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, testada, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, de "per si", indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.
5. Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.
6. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro
7. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAÇÃO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Conforme disposto em 13.1.1 d) não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

10.7 Procedimentos específicos

10.7.1 Avaliação de terrenos em zonas de incorporações

Em princípio, só devem ser utilizados como elementos comparáveis os diretamente incorporáveis. Se esta condição não for atendida, estudar a relação entre valores unitários dos terrenos incorporáveis com:

- Terrenos passíveis de incorporações por agrupamento com lotes contíguos
- Terrenos que não permitem incorporações

Os valores unitários são homogeneizados em função da localização. A influência de áreas acima dos limites previstos na tabela 1 deve ser estudada a parte.

Consideram-se elementos semelhantes para comparação direta apenas aqueles que apresentem dimensões que permitam incorporação, ou seja, frente igual ou maior que 16m e as áreas indicadas na Tabela 1.

10.7.2 Avaliação de Lojas

Para a avaliação de lojas, na determinação de valores de mercado de venda ou locação, deve-se utilizar preferencialmente o método comparativo direto de dados. Caso o mercado não apresente condições de comparação direta, utilizar o método evolutivo com a valoração da parcela do terreno pelas condições da Tabela 2.

10.7.3 Terrenos em zoneamentos diferentes

Na eventualidade de insuficiência de dados de mesmo zoneamento urbanístico, poderão ser utilizados elementos diferentes, os quais, se detectada divergência de resultados, deverão ser corrigidos para a condição procurada, mediante análise fundamentada, levando em conta não só os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação e usos possíveis pelas posturas, como a assimilação, na época, pelo mercado local, dos efeitos das restrições e permissibilidades deles decorrentes.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAÇÃO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

10.7.4 Lotes industriais

A avaliação de lotes industriais deve ser feita, em princípio, pelo unitário e pela localização. A pesquisa deve compreender terrenos com áreas e dimensões equivalentes, próximos dos da área avaliada. Não necessitarão obrigatoriamente ser levados em conta os fatores de testada, profundidade e frentes múltiplas, desde que o acesso seja suficiente e proporcional às superfícies.

Na eventualidade de inexistirem dados em número suficiente preenchendo as condições de área e frente, poderão ser usados outros com superfícies e extensões menores, ou maiores, desde que feita análise demonstrando a relação valor unitário/ área.

10.8 Fatores Alternativos

Alternativamente podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico, que lhes deu origem, seja anexado ao laudo de avaliação.

A função homogeneizante de novos fatores, não listados nesta norma como obrigatórios, deve ser validada previamente.

11. Recomendações

11.1 Avaliação utilizando critério residual

Para avaliações de terrenos, preferencialmente devem ser coletados na amostragem terrenos sem benfeitorias. Caso seja constatada a ausência de terrenos nus, pode ser admitido o cálculo do valor do terreno através do critério residual, princípio indireto que assume o valor do terreno como a diferença entre o valor do imóvel e das benfeitorias, conforme o seguinte procedimento:

$$V_t = (V_o \times F_t) - V_b$$

Após esses cálculos, transforma-se o preço total em unitário e utiliza-se a homogeneização com tratamento por fatores.

11.2 Transformação de preços a prazo em preços a vista

Recomenda-se que os preços sejam uniformizados para pagamento equivalente à vista, com base em índices de correção monetária e juros médios praticados no mercado. Além disso, a influência da existência de financiamento no valor deve ser examinada.

11.3 Atualização de preços

Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização do mercado imobiliário através de índices econômicos, quando não houver paridade entre eles, devendo, nesse caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte.

11.4 Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.

11.5 Campo de arbítrio

O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média). O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.

13.1 Método comparativo direto de dados de mercado

13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:



Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

13.1.2 Requisitos para fundamentação na Inferência estatística: Conforme Tabela 5.

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	$6(k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$4(k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %



VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS
SÃO PAULO

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP
Conversão dos Coeficientes H_82N para R_8N

Coordenação: Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira.

Colaborador: Paulo Grandiski

1- INTRODUÇÃO

1.1 O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através de sua Câmara de Avaliações, em atendimento a publicação da **NBR 12.721-2006**, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²) de construção estão calculados com base em novos projetos-padrão, a partir de fev/07, além de alterações nos lotes de insumo correspondentes a esse CUB, recomenda que:

a) quando utilizado o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006” seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R_8N , em substituição ao H_82N ;

b) para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo “Valores de Edificações”, nov/2006. O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de “1,3953”, conforme fundamentos que seguem.

1.2 - Esta conversão é medida provisória, enquanto a atualização geral e completa do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, 2002, não é concluída, consoante aferições no mercado imobiliário.

Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira
Coordenadora do Trabalho

Engenheiro Tito Lívio Pereira Gomide
Presidente do IBAPE/SP



2 – FUNDAMENTAÇÃO

2.1 – O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H_8N para R_8N .

2.2 – Para a conversão do tipo H_8N para R_8N consideram-se válidos os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” na data base de fevereiro/2007, aplicado o percentual de deságio calculado em nov/06 de 14%.

Consoante orientação do Eng.^o Paulo Grandiski, membro da Comissão de Estudos da NBR 12.721:2006, os coeficientes devem ser transformados, primeiramente, em reais e, depois, convertidos para o novo padrão R_8N , data base de Fev07, conforme demonstração que segue.

Dedução do Fator K de Conversão

O Sinduscon/SP, atendendo ao disposto na NBR12721:2006, divulgou o último valor do H_8N , em jan/2007, de R\$968,23. Para fev/2007, publicou-se reajuste de 0,16% sobre esse valor de jan/07, calculado pelo critério da versão de 1999 da NBR12721. Portanto, o valor do H_8N de fev/07 corresponde a: $R\$968,23 \times 1,0016 = R\$969,779168$.

Desta forma, os valores unitários de cada padrão construtivo do “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, em fev/2007, seriam obtidos pela seguinte fórmula:

(coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão) x (H_8N de Fev07) = Valor/m² de fev/07



Por definição, o fator **K de conversão** corresponde a:

$$\text{Fator K de Conversão} = \text{Valor/m}^2 \text{ em Fev07} / R_8N \text{ de Fev07}$$

Substituindo o numerador, tem-se:

$$\text{Fator K de conversão} = [(\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão}) \times (H_82N \text{ em Fev07}) / R_8N \text{ de Fev07}]$$

$$\text{Fator K de conversão} = [(\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão}) \times (\text{R\$ } 969,779168 / \text{R\$ } 695,02)]$$

Fator K de conversão = 1,3953

Portanto, o novo coeficiente do padrão construtivo a ser empregado na utilização do "Valores de Edificações" corresponde a multiplicação dos coeficientes atualizados em nov/06 e o fator de conversão K, calculado em 1,3953, conforme demonstrado.

O exemplo a seguir, ilustra a aplicação do fator **K de conversão**:

(i) Considerado o padrão construtivo: APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO, COM ELEVADOR, considerado o intervalo mínimo do "Valores de Edificações", publicado e atualizado em nov/06, tem-se:

(ii) Valor unitário do padrão construtivo, extraído do "Valores de Edificações", atualizado em nov/06 = 1,213 x H82N

(iii) Aplicando-se o fator de conversão K, acima calculado, tem-se o novo coeficiente do padrão construtivo, vinculado ao R_8N , sendo: $1,213 \times 1,3953 = 1,692 \times R8N$

(iv) Portanto, o novo valor unitário para esse padrão exemplificado, em reais, base fev/07, seria de: $1,692 \times R8N = 1,692 \times \text{R\$ } 695,02 = \text{R\$ } 1.175,97$.



3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_g N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_g N do SINDUSCON/SP.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	



5- DEPRECIÇÃO

5.1 – Para o cálculo da depreciação, utilizar o método combinado de Ross- Heidecke que combina as considerações da idade do bem com as de estado de conservação, que tem as seguintes formulações:

$$\text{ROSS} : A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x}{n} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C$$

onde:

x= idade da edificação no momento da avaliação

n= vida útil

C= coeficiente de depreciação, dados pelas colunas a, b, c, d, e, f, g, h, i.

definidos segundo a tabela abaixo:

Estado da Construção	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação d a aplicar resulta transformação dos fatores K da tabela de Ross-Heidecke considerando a seguinte fórmula :

$$d = \frac{100 - K}{100}$$

e que podem ser extraído da tabela abaixo de dupla entrada, tendo na primeira coluna, a idade em percentual de vida útil provável e, na segunda linha, o estado de conservação do imóvel .



ESTADO DE CONSERVAÇÃO

K	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,70	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,40	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,20	59,00	78,20
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,20	59,60	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	60,40	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	61,10	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,80	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	62,60	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	63,40	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	64,20	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	65,00	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,00	28,00	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,90	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	34,20	38,90	45,60	55,80	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,40	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,50	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,00	48,00	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,00
72	61,20	61,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	68,90	68,90	67,70	69,60	72,80	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	70,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,50
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,60
96	94,10	94,10	94,10	94,10	95,10	96,00	97,20	98,10
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00



Essa Tabela vem sendo utilizada em casos, por vários Peritos, por exemplo na desapropriação movida pela Petrobrás contra Fernanda Pignatari, pela 29ª Vara Cível (área inicial de 400.000 m², dos quais 6.000 m² desapropriados), já sentenciada e confirmada; ou na desapropriação da PROSBC: contra a Têxtil Rauquel Chohfy na 4ª Vara de São Bernardo, sentenciada e confirmada; ou, ainda, pelo signatário, como Perito da Diligência determinada pelo 2º Tribunal de Alçada Cível na Desapropriação promovida pela Cia. Paulista de Força e Luz contra a S.A. Rachid B. Saliba, Comarca de Santa Barbara do Oeste, laudo totalmente acolhido pela Egrégia Câmara (Apelação nº 42.467). Também Comissão Peritos (o signatário Paulo R. O. Rossi, Romulo O. Rossi, Shungi Nas-suno, Rui B. Camargo, Jalil H. Saad, João P. F. Gaetério) referido à gleba 2 do Aeroporto de Guarulhos.

Sem pretensão de perfeição nos índices que aponhamos às várias áreas, e que podem, eventualmente, ser melhorados e aperfeiçoados, mas tendo em vista a falta de elementos homogeneizadores adequados entre áreas de diversas grandezas; pelo razoável equilíbrio que temos encontrado com a aplicação desses índices em muitos casos; e, finalmente, pelo respaldo merecido em várias e respeitáveis decisões judiciais, permitimo-nos apontar e sugerir a aplicação dos índices dessa Tabela aos casos de avaliações de áreas industriais ou de lazer:

Áreas de até 2.000,00 m ²	Índice	1,00
de 2.000,00 m ² à 20.000,00 m ²	Índice	0,90
de 20.000,00 m ² à 50.000,00 m ²	Índice	0,85
de 50.000,00 m ² à 100.000,00 m ²	Índice	0,80
de 100.000,00 m ² à 150.000,00 m ²	Índice	0,75
de 150.000,00 m ² à 200.000,00 m ²	Índice	0,70
de 200.000,00 m ² à 300.000,00 m ²	Índice	0,65
de 300.000,00 m ² à 500.000,00 m ²	Índice	0,60
de 500.000,00 m ² à 750.000,00 m ²	Índice	0,55
de 750.000,00 m ² à 1.000.000,00 m ²	Índice	0,50
Acima de 1.000.000,00 m ²	Índice	0,40

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2018

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Janeiro/2018. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebalçamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); Impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	1.481,29	0,20%	R-1	1.760,73	0,24%	R-1	2.132,52	0,25%
PP-4	1.307,13	0,24%	PP-4	1.686,42	0,22%	R-8	1.715,61	0,24%
R-8	1.241,30	0,23%	R-8	1.428,68	0,24%	R-16	1.793,07	0,21%
PIB	971,18	0,17%	R-16	1.380,75	0,24%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	1.659,34	0,20%	CAL-8	1.779,18	0,20%
CSL-8	1.419,11	0,22%	CSL-8	1.553,62	0,21%
CSL-16	1.883,83	0,23%	CSL-16	2.056,30	0,22%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.431,85	0,23%
GI	748,83	0,22%

ANEXO Nº 06:

PERFIL DA VALLIUN ENGENHARIA

Fundada em 1989 como empresa especializada em Engenharia de Avaliações, a **VALLIUN ENGENHARIA** traduz seriedade, capacitação técnica e sigiliosidade em estrutura organizacional dinâmica, voltada ao desenvolvimento de técnicas metodologias e processos operacionais, associada a profissionais comprometidos em sistematicamente otimizar resultados.

RAZÃO SOCIAL	VALLIUN ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA.
ENDEREÇO	Rua Nova Jerusalém nº 1.088 – Conj. 2/3 - Tatuapé CEP 03410-000 – São Paulo – SP Tel (11) 2936-4333 / 3083-6011
SITE	www.valliun.com.br
e-mail	valliun@valliun.com.br
FUNDAÇÃO	30 de Dezembro de 1.989
REGISTROS	Contratos arquivados no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do 4º Registro de Títulos e Documentos sob nº 205.495
CREA	036.673-0
CNPJ/MF	62.020.243/0001-49
I. ESTADUAL	isento
I. MUNICIPAL	9.705.238-8
ATIVIDADE	Serviços de Avaliações, Perícias, Projetos, Estudos, Vistorias e pareceres de engenharia, bem como toda e qualquer atividade condizente com suas atribuições.
ATENDIMENTO	Todo o Território Nacional

NOSSA PROPOSTA DE TRABALHO

PRONTO ATENDIMENTO

A **VALLIUN ENGENHARIA** através de seu corpo próprio de engenheiros e técnicos avaliadores, além de estrutura operacional comprometida em priorizar e personalizar o atendimento presta serviços de avaliações patrimoniais e organização físico/contábil em todo o território nacional, produzindo seus resultados consoantes às necessidades de seus clientes.

COMPROMISSO COM A FINALIDADE DO TRABALHO

Uma avaliação patrimonial elaborada pela **VALLIUN ENGENHARIA** objetiva, acima de tudo, atender a finalidade do trabalho. Para tanto, nossa divisão comercial está apta a desenvolver uma análise prévia do projeto, estabelecendo dessa forma, limites mínimos e máximos de referência, evitando assim, surpresas posteriores à contratação dos serviços.

AGILIDADE NA EXECUÇÃO

Corpo técnico eficaz e uma estrutura organizacional dinâmica garantem aos clientes da **VALLIUN ENGENHARIA** prazos de execução inferiores aos praticados pela concorrência direta. Tal garantia decorre também do nível de integração existente entre áreas comercial e técnica, possibilitando um posicionamento "on line" de todos os projetos em execução.

RESULTADOS PRECISOS

A experiência acumulada em Engenharia de Avaliações, tanto por seu corpo gerencial, quanto pelo seu corpo técnico, garante aos trabalhos elaborados pela **VALLIUN ENGENHARIA** uma construção precisa de valores e disponibilidade "full time" pós-entrega, para solucionar dúvidas e esclarecimentos de critérios.

DIDÁTICA DE APRESENTAÇÃO

Os trabalhos elaborados pela **VALLIUN ENGENHARIA** estabelecem um padrão de comunicação visual e escrita acessível, permitindo um "feed-back" eficiente, evitando que o leitor se depare com um excesso de tecnicismo, o que, conseqüentemente, gera dúvidas e prolonga o prazo de execução previamente estabelecido.

NÍVEL DE SATISFAÇÃO

Mesmo considerando todos os aspectos isoladamente, estes interagem entre si e determinam que um serviço somente é "fabricado" no ato da sua entrega. A partir desse momento, quem faz a avaliação é o cliente. Dependemos fundamentalmente disso. A **VALLIUN ENGENHARIA** vem, gradativamente, enriquecendo seu universo de atendimento, exatamente pela confiança conquistada junto daqueles que permitiram que colocássemos em prática nossos compromissos e colaboraram com nosso processo de aperfeiçoamento.

Estamos atentos e ansiosos para consolidar mais esta parceria e dispostos a conquistar, efetivamente, sua confiança.

NOSSOS SERVIÇOS

VALOR DE MERCADO

Valor de "**MERCADO**" é o preço pelo qual um comprador desejoso e um vendedor desejoso num período razoável de tempo são supostos a concordar e transacionar, ambas as partes estando plenamente informadas das condições de mercado pertinentes, e nenhuma delas estando sob necessidade indevida ou constrangimento para agir.

Elaborados sob os rigores normativos e legais (CREA, NB-502/1989, NBR-5676 e NBR-8977/85; Lei 6404 e legislação complementar; pareceres normativos CVM e IBRACON), o Laudo Técnico de Avaliação Patrimonial para fins de Determinação de Valor de Mercado, visa uma detalhada descrição do bem objeto, incluindo: memorial descritivo, relatório fotográfico (quando necessário), metodologia utilizada, consistência de critérios e memórias de cálculos, fontes de consulta e atestado de valor.

As máquinas, equipamentos e instalações industriais, são avaliadas separadamente, item a item. Neste processo, é feito o levantamento físico, onde são relacionadas todas as suas características técnicas, estado de conservação e depreciação. A partir daí, é feita uma cotação de valores junto a fabricantes e comércio de usados. No caso de equipamento descontinuado de fabricação, a cotação é feita por similar com as mesmas capacidades e características.

Esses serviços compreendem avaliações de **Ativos Tangíveis e Intangíveis, bens e direitos** de natureza variada e **Complexos Industriais**, podendo ser, entre outros:

**IMÓVEIS URBANOS - RURAIS E INDUSTRIAIS - GLEBAS - FAZENDAS - MATAS NATURAIS
REBANHOS - JAZIDAS MINERAIS - CULTURAS - REFLORESTAMENTOS - MÁQUINAS /
EQUIPAMENTOS (Nac. e import.) MÓVEIS E UTENSÍLIOS - IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS -
VEÍCULOS**

Para atender as seguintes Finalidades:

**REAVALIAÇÃO ESPONTÂNEA ABERTURA DE CAPITAL AUMENTO DE CAPITAL COMPRA E VENDA
DE EMPRESAS FUSÃO, CISÃO E INCORPORAÇÃO ANTECIPAÇÃO DE PARTILHA GARANTIA
BANCÁRIA VALOR LOCATIVO DAÇÃO EM PAGAMENTO OPERAÇÕES INTERLIGADAS.**

AVALIAÇÃO PARA SEGURO

Valor de "**SEGURO**" é o valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos em caso de sinistro, tanto para maquinário e equipamentos, quanto para edificações, não se aplica ao terreno, exceto em casos especiais.

Elaborados sob os rigores normativos e legais (**CREA, NB-502/1989, NBR-5676 e NBR-8977/85; Lei 6404 e legislação complementar; pareceres normativos CVM e IBRACON**), o **Laudo Técnico de Avaliação Patrimonial para fins de Seguro**, visa uma detalhada descrição do bem objeto, incluindo: **memorial descritivo, relatório fotográfico (quando necessário), metodologia utilizada, consistência de critérios e memórias de cálculos, fontes de consulta e atestado de valor.**

Os Laudos Técnicos de Avaliação da VALLIUN apresentam os valores de todas as Plantas de Risco, individualizados, com a identificação e totalização separadas por setores ou centros de custo.

As máquinas, equipamentos e instalações industriais, são avaliados separadamente, item a item. Neste processo, é feito o levantamento físico, onde são relacionadas todas as suas características técnicas, estado de conservação, depreciação e danos elétricos.

A programação visual, a diagramação e a tabulação dos dados são executadas em computadores de última geração, que associados à linguagem didática utilizada, resultam em um perfil completo do(s) **bem(s)** e/ou **plantas industriais** objeto da avaliação, cuja longevidade do estudo fica assegurada pelo fornecimento de atualizações periódicas a custos e prazos significativamente menores.

CONTROLE PATRIMONIAL

Entre os problemas, mais comuns, gerados pela falta de organização do Ativo Imobilizado, destacamos três:

Sob o aspecto legal, a empresa contribuinte deve manter registros que permitam identificar os bens do Imobilizado e determinar o ano de sua aquisição, seu valor original e posteriores acréscimos, reavaliações e baixas parciais. Se o registro do Imobilizado for insatisfatório, o bem baixado seja por venda, exaustão ou perecimento serão considerados os mais antigos da conta, conseqüentemente, estarão sujeitos à tributação plena sobre o valor realizado;

A prática de aplicar tratamento contábil sobre bens que já não mais existem fisicamente agrega correção monetária credora alimentando o lucro inflacionário;

A existência de bens não imobilizados, fato comum em empresas que constroem alguns de seus equipamentos ou mesmo melhoram tecnologicamente os existentes, ou nos casos de ampliação das instalações escriturada como despesas, limita a carga de depreciação, inibe um melhor aspecto do Ativo Imobilizado e da planilha de custos e, salvo exceções, a cobertura para fins de seguro fica deficiente;

É a Conferência de bens a melhor forma de se iniciar a organização plena do Ativo Imobilizado. Independente do processo avaliatório, trata o **Tombamento** e a **Conciliação Físico-Contábil** de submeter o Ativo Fixo a um eficaz saneamento, possibilitando a identificação de bens, "existentes contabilmente", contudo, "inexistentes fisicamente", listando-os separadamente para a posterior análise.

Etiquetamento e chapeamento

Durante a execução do Tombamento, processa-se o **etiquetamento** dos bens, possibilitando a complementação da identificação já existente, e/ou à identificação plena. Concluído o etiquetamento, executa-se o chapeamento, como forma de identificação permanente dos bens.

AVALIAÇÕES ECONÔMICAS FINANCEIRAS

- MARCA

Você sabia que a MARCA da sua empresa é uma das propriedades mais importantes de seu patrimônio?

Demonstrar o seu valor real atualizado dependerá de vários fatores, analisados mercadologicamente dentro das técnicas modernas de "marketing". O laudo Técnico de Avaliação que emitido pela VALLIUN, possibilitará, legalmente a contabilização desse bem em seu patrimônio.

- PATENTE

Patente, é o Patrimônio individual com valor específico de mercado.

Determinar o seu valor de mercado, dependerá de estudos e análises técnicas, elaborados pela VALLIUN emitido em laudo técnico próprio com força legal.

- FUNDOS DE COMÉRCIO

Sua tarefa é organizar e coordenar os diversos elementos do fundo, que consiste no conjunto de bens e valores, corpóreos e incorpóreos, indispensáveis à exploração.

É uma avaliação econômica abrangente, incluindo todos os bens que englobam o patrimônio contábil e mais os intangíveis extra contábeis, efetuada através de análises mercadológicas e técnicas modernas de "Marketing". O fundo de comércio não é somente o estoque de mercadorias; e, sobretudo a clientela e o ponto.

- PONTO COMERCIAL

É o valor correntemente atribuído em transações comerciais sob condições normais de mercado para um bem idêntico ou similar àquele sob consideração.

É uma avaliação onde o valor do ponto comercial é atribuído ao prédio destinado em que se explora o comércio, onde exerce sua atividade, que julgou como ponto para atrair sua clientela, que tornou conhecido daqueles que com ele transijam que valorizou, em suma com o seu trabalho, para os fins a que os destinou.

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

ANTONIO CESAR OCCHIUCCI BASSETTI, Arquiteto, Perito Judicial, especializado em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE, CREA e Instituto de Engenharia, iniciando-se como perito avaliador em 1981, tendo participado e desenvolvido diversos projetos, tais como, avaliação de todas as unidades e coligadas da Alcoa Alumínio, Quaker S/A, Bosch, etc. Em 1.990, fundou a Valliun Engenharia exercendo, desde então, a função de diretor técnico-administrativo.

FÁBIO BENNATON BASSETTI, Engenheiro Mecânico, Mestre em Engenharia Automobilística, iniciando-se como perito avaliador em 2004, tendo participado e desenvolvido diversos projetos, tais como, Mercedes Benz, Fórmula Truck (ABF Competições), Allgäuer Truck Race Team, e Cummins Turbo Tecnologia.

CORPO TÉCNICO

Nosso corpo técnico efetivo, composto por técnicos e profissionais das áreas de engenharia, está estruturado consoante os procedimentos avaliatórios, segmentados em equipes de campo e pesquisa imobiliária. A Valliun Engenharia conta ainda com suporte operacional nas áreas jurídica, econômica e contábil, possibilitando oferecer alternativas ao cliente quanto ao melhor aproveitamento do Laudo de Avaliação.

Soma-se à equipe técnica da Valliun Engenharia o aporte irrestrito de toda a estrutura comercial, administrativa e de Processamento de Dados da empresa.

NOSSOS CLIENTES

A

- ✓ ABAC - ASSOC. BRAS. ADM. CONSÓRCIOS
- ✓ ABYARA INCORPORADORA S/A
- ✓ AEROVENDAS PUBLICAÇÃO E EDITORAÇÃO LTDA.
- ✓ AGRA INCORPORADORA S/A
- ✓ AGRO INDUSTRIAL CRUZEIRO DO SUL S/A.
- ✓ AGRO INDUSTRIAL TRÊS MARIAS DO PIAUÍ LTDA.
- ✓ AGROCITRUS LTDA.
- ✓ AGROSTAR DO BRASIL
- ✓ ALCOA ALUMÍNIO S/A
- ✓ ALCOOL AZUL S/A
- ✓ ALLISON INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS
- ✓ ALPHAMED ASSIST. MÉDICA IND. COM.
- ✓ AMADEO ROSSI S/A
- ✓ AMAFI COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA
- ✓ AMÉRICO AGROPECUARIA S/A
- ✓ ÂNGULO AGRO IND.L LTDA
- ✓ ARCESP PREVIDÊNCIA S/A
- ✓ ARTEC PRAIA GRANDE
- ✓ ARTEMIS S/A
- ✓ ASSOCIAÇÃO PELA FAMÍLIA
- ✓ ASSOSSIAÇÃO ITAQUERENSE DE ENSINO
- ✓ ATB ARTEFATOS DE BORRACHA
- ✓ AUTO POSTO CIDADE JARDIM LTDA.
- ✓ AUTO VIAÇÃO BRASIL LUXO LTDA.
- ✓ AVS SEGURADORA S/A
- ✓ AXEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
- ✓ AYROSA GALVÃO PROD E COMERCIAL LTDA

B

- ✓ BANCO ABN AMRO REAL S/A
- ✓ BANCO BILBAO VIZCAYA S/A
- ✓ BANCO BNL DO BRASIL S/A
- ✓ BANCO BOZANO, SIMONSEN S/A
- ✓ BANCO DO ESTADO DE S.PAULO S/A – BANESPA
- ✓ BANCO FRANCÊS E BRASILEIRO S/A
- ✓ BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL - BIC BANCO
- ✓ BANCO MORADA S/A CREDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO
- ✓ BANCO OMEGA S/A
- ✓ BANCO PONTUAL S/A
- ✓ BANCO SÃO JORGE S/A
- ✓ BANCO SOGERAL
- ✓ BANDAG DO BRASIL LTDA
- ✓ BETOVA INDÚSTRIA E COM. LTDA
- ✓ BLUEPLAST IND. E COM. DE PLÁSTICOS LTDA

- ✓ BOANAIN DISTRIBUIDORA DE ALCCOL LTDA.
- ✓ BOZANO, SIMONSEN LEASING S/A
- ✓ BRASCOLA LTDA
- ✓ BRASFERRO LAMINAÇÃO BRASILEIRA DE FERRO S/A
- ✓ BRASFITA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.
- ✓ BRASIL BETON SERV. DE CONCRETAGEM
- ✓ BRAZILIAN EXPRESS TRANSPORTES LTDA.
- ✓ BRINDISI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
- C**
- ✓ CACIQUE AGRÍCOLA S/A
- ✓ CAL SINHÁ IND. COM. DE CALCÁREOS LTDA
- ✓ CAMBUCI S/A
- ✓ CARGA CERTA LOGÍST. E TRANSP. LTDA
- ✓ CARGILL AGRÍCOLA S/A
- ✓ CASA MATTOS PAPELARIA E LIVRARIA S/A
- ✓ CBC - CIA BRASILEIRA DE CANA
- ✓ CBL – LAMINAÇÃO BRASILEIRA DE COBRE
- ✓ CELITE S/A
- ✓ CENTRO HOSPITALAR ALBERT SABIN
- ✓ CENTRO TRASMONTANO DE SÃO PAULO
- ✓ CERÂMICA DIVISA LTDA.
- ✓ CHOCOLATES DIZIOLI S/A
- ✓ CIA BRASILEIRA DE PETROLEO - IBRASOL
- ✓ CIA CACIQUE DE CAFE SOLUVEL
- ✓ CIA DE TECIDOS ALASCA
- ✓ CIA. INDL. E MERCANTIL PAOLETTI
- ✓ CIA. LANIFICIO ALTO DA BOA VISTA
- ✓ CIPECO – CIA.PERNAMB. DE CONDUTORES
- ✓ CITIBANK S.A
- ✓ CLEALCO AÇÚCAR E ALCOOL S/A
- ✓ CLEALCOOL CLEMENTINA ALCOOL S/A
- ✓ CODIPE CIA DISTRIBUIDORA DE PECAS
- ✓ COJAN ENGENHARIA S/A
- ✓ COLOR-G INDÚSTRIA GRAFICA LTDA
- ✓ COMERCIAL RABELO SOM & IMAGEM
- ✓ COML. QUINTELLA COM.EXP.E IMP.LTDA
- ✓ COMPANHIA TEPERMAN DE ESTOFAMENTOS
- ✓ COMPANHIA TÊXTIL SÃO MARTINHO
- ✓ CONCIMA CONSTRUÇÕES CIVIS S/A
- ✓ CONCRETIX S/A
- ✓ CONSORCIO CINERAL
- ✓ CONSTRUTORA SULTEPA S/A
- ✓ CONSTRUTORA VERCON LACAVALTA LTDA
- ✓ CORDUROY INDÚSTRIAS TÊXTEIS S/A
- ✓ COSUEL - COOP. SUINOCULTORES DE ENCANTADO
- ✓ COTONIFICIO BELTRAMO S/A
- ✓ CRISTALIA PRODS QUIM. E FARMAC LTDA
- ✓ CURT SCHADEDER S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO
- ✓ CURTUME SCHUCK S/A
- D**
- ✓ DEGUSSA S/A DIVISÃO METAL
- ✓ DESTILARIA GENERALCO S/A
- ✓ DETASA S/A – IND.E COM. DE AÇO
- ✓ DISMEL - DISTRIB DE MATERIAL ELÉTRICO
- ✓ DOMINIUM S/A
- E**
- ✓ EDITORA VIDA LTDA
- ✓ EMPRESA JORNALÍSTICA DIÁRIO POPULAR
- ✓ ENCART - IND DE PAPELÃO ONDULADO LTDA
- ✓ EPT-N CONSTRUÇÃO, COM. E EMPREEND. TURÍSTICOS LTDA.
- ✓ EXCELL TUBOS DE AÇO S/A
- ✓ EXINEMÍDIA PROPAGANDA
- F**
- ✓ FÁBRICA DE GRAMPOS AÇO LTDA
- ✓ FÁBRICA DE PAPEL PRIMO TEDESCO S/A
- ✓ FÁBRICA DE TECIDOS MARIA CANDIDA S/A
- ✓ FANAVID - FAB. NAC. DE VIDROS DE SEGURANÇA
- ✓ FAZENDAS REUNIDAS BOI GORDO
- ✓ FEDERAL VIDA E PREVIDÊNCIA S/A

- ✓ FEDERAL DE SEGUROS S/A
 - ✓ FEMIPLAST FERRAMENTAS DE MOLDES E PLÁSTICOS LTDA.
 - ✓ FENCI CONSTRUÇÕES ESPECIAIS LTDA
 - ✓ FERTIFLORA REFLORESTAMENTO S/A
 - ✓ FLEXFORM IND. METALURGICA
 - ✓ FORJAFRIO IND. DE PEÇAS LTDA
 - ✓ FORUM CONFECÇÕES LTDA.
 - ✓ FOTOPTICA LTDA
 - ✓ FRIVA - FRIGORIFICO VACARIENSE S/A
 - ✓ FUCHS AGRO BRASIL LTDA
 - ✓ FUNDAÇÃO CARLOS A. VANZOLINI
 - ✓ FUNDAÇÃO FACULDADE DE MEDICINA (Fundação do Fígado)
 - ✓ FUNDAÇÃO RUBEN BERTA
- G**
- ✓ G.C.HAHN E CO.ESTABIL. E TECNOLOGIA PARA ALIMENTOS
 - ✓ GLASSER PISOS E PRÉ-MOLDADOS LTDA.
 - ✓ GNPP SEGURADORA S/A
 - ✓ GOIANA PLÁSTICOS S/A
 - ✓ GRANJAS MARA S/A
 - ✓ GRUPO COFERMETA
 - ✓ GRUPO ETERNOX
 - ✓ GRUPO IBRASOL
-
- ✓ GRUPO TECSAT
 - ✓ GUAINCO PISOS ESMALTADOS LTDA
 - ✓ GUERRA S/A IMPLEMENTOS RODOVIÁRIOS
- H**
- ✓ H. GUEDES ENGENHARIA
 - ✓ HERMES MACEDO S/A
 - ✓ HGK MOLDADOS LTDA.
 - ✓ HOSPITAL SANTA CLARA
- I**
- ✓ IANNONI EMP. E PARTICIPAÇÕES LTDA
 - ✓ ICATU COMÉRCIO EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA.
 - ✓ IGREJA ESPIRITUALISTA DO BRASIL
 - ✓ IGREJA INTERNACIONAL DA GRAÇA DE DEUS
 - ✓ IMBE - IND. BRASILEIRA MECÂNICA DE ESTAMPAS LTDA.
 - ✓ IMIFARMA PROD FARMAC E COSMÉTICOS S/A
 - ✓ INBRA AEROSPACE IND. COM. LTDA
 - ✓ IND.S REUNIDAS SÃO JORGE S/A
 - ✓ INDUSBACK INDUSTRIAL PRODUTORA DE BORRACHA LTDA.
 - ✓ INDÚSTRIA DE OLEOS PACAEMBU S/A
 - ✓ INDÚSTRIA ELÉTR. MARANGONI MARETTI LTDA
 - ✓ INDÚSTRIA METALÚRGICA ANDRÉ FODOR LTDA.
 - ✓ ITARARÉ IMPORTS IMP. E COM. LTDA
- J**
- ✓ JAÓ ALIMENTOS LTDA
 - ✓ JARAGUÁ EQUIPAMENTOS INDUST. LTDA
- K**
- ✓ KG SORENSEN INDÚSTRIA E COMÉRCIO
 - ✓ KLABIN SEGAL INCORPORADORA S/A
 - ✓ KM TERRAPLANAGEM ENGENHARIA LTDA.
 - ✓ KONE INDÚSTRIA DE MÁQUINAS LTDA.
- L**
- ✓ LACER PRODUTOS ALIMENTÍCIOS
 - ✓ LAPISPEL PAPELARIA MÓVEIS E MÁQUINAS LTDA.
 - ✓ LEITE COLAR - COOP. DE LATIC. DA REGIÃO DE S. J. DO RIO PRETO
 - ✓ LICEU CAMILO CASTELO BRANDO DE ITAQUERA LTDA.
 - ✓ LOTUS SERVIÇOS TÉCNICOS LTDA
- M**
- ✓ MANIKRAFT INDÚSTRIA DE CELULOSE E PAPEL LTDA.
 - ✓ MANIL S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
 - ✓ MARI SUL LTDA
 - ✓ MAXSERVICE SERVIÇOS LTDA
 - ✓ MECÃO FABRIL LTDA
 - ✓ MECANO GABRIL LTDA.
 - ✓ METAFORJA INDÚSTRIA E COM. LTDA
 - ✓ METALAFE PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA
 - ✓ METALÚRGICA CONDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.
 - ✓ MOINHOS SÃO JORGE

- N
 - ✓ MONTE AZUL - AGRÍCOLA COML. E CONSTRUTORA LTDA.
 - ✓ NACIONAL TRANSPORTES LTDA
 - ✓ NOVA VIDA SUPERMERCADOS LTDA
 - ✓ NOVELPRINT SISTEMA DE ETIQUETAGEM LTDA.
- O
 - ✓ OLICO RENOVADORA DE PNEUS LTDA
 - ✓ ONOGAS S/A - COM. E INDÚSTRIA
 - ✓ ORGANIZAÇÃO MÉDICA CRUZEIRO DO SUL
 - ✓ OSASTUR - OSASCO TURISMO LTDA.
 - ✓ OTIMAR B. SCHULTZ S/A
- P
 - ✓ P. SAYEG & CIA LTDA
 - ✓ PADILLA INDÚSTRIAS GRÁFICAS S/A
 - ✓ PALLAS GRANDMANN & HOLLER
 - ✓ PANBRASIL INDÚSTRIA PAPEL E EMBALAGENS S/A
 - ✓ PÃO AMERICANO S/A
 - ✓ PARMALAT DO BRASIL S/A
 - ✓ PATRIANI MENDONÇA LTDA.
 - ✓ PAU PEDRA PEDREIRAS PAV. CONSTR. LTDA
 - ✓ PAUPEDRA PEDREIRA PAVIMENTAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA.
 - ✓ PEGUFORM DO BRASIL S/A

 - ✓ PERFUMES SELECTOS LTDA
 - ✓ PETRI S/A
 - ✓ PIERRE ALEXANDER COSMÉTICOS
 - ✓ PIERRE SABY S/A
 - ✓ PLAENCO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.
 - ✓ PLANALTO DE AUTOMOVEIS S/A
 - ✓ PLASTOFLEX TINTAS E PLÁSTICOS
 - ✓ POLYMEROS LAMINADOS PLÁSTICOS LTDA
 - ✓ PORT TRADING S/A
 - ✓ PRAIA GRANDE AÇÃO MÉDICA COMUNITÁRIA
 - ✓ PRELUDE MODAS
 - ✓ PROMODAL LOGÍSTICA E TRANSPORTE LTDA.
 - ✓ PROVIEW ELETRÔNICA DO BRASIL LTDA.
- Q
 - ✓ QUIMIDET PRODUTOS QUÍMICOS
 - ✓ QUIPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A
- R
 - ✓ REI SALOMÃO AUTOMÓVEIS
 - ✓ RESINOR – RESINAS SINTÉT. DO NORDESTE
 - ✓ REXROTH HIDRAULICA LTDA
 - ✓ RIO PATRI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/C LTDA.
 - ✓ ROBERT BOSCH DO BRASIL
 - ✓ RODOVIÁRIO RAMOS LTDA
 - ✓ ROSSI PARTICIPAÇÕES S/A
- S
 - ✓ SABRY S/A
 - ✓ SAKAI IND. E COM. DE MÓVEIS LTDA
 - ✓ SANO S/A IND. E COM.

 - ✓ SANTA BARBARA ENGENHARIA S/A
 - ✓ SANTA CASA DA PRAIA GRANDE
 - ✓ SARKIS TECIDOS LTDA
 - ✓ SCARPA PLÁSTICOS LTDA
 - ✓ SÉ S/A. COM. E IMPORTAÇÃO
 - ✓ SEBIL - SERV.ESP.VIG.INDL.BANCÁRIA LTDA
 - ✓ SECOVI - SINDICATO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS DE SP
 - ✓ SEGPART PARTICIPAÇÕES S/A
 - ✓ SEGURADORA FEDERAL DE SEGUROS S/A
 - ✓ SEPIA EDITORA GRÁFICA
 - ✓ SERVAVZ S/A – SANEAMENTO S E DRAGAGENS
 - ✓ SERVGÁS DISTRIBUIDORA DE GÁS S/A
 - ✓ SIMEIRA COM. INDL. LTDA
 - ✓ SIMETRA TÊSTIL S/A
 - ✓ SINAC SINDICATO NAC. DE ADMINISTRAÇÃO DE CONSÓRCIOS
 - ✓ SINDHOSP - SINDICATO DOS HOSPITAIS DE SÃO PAULO
 - ✓ SOCIEDADE BRASILEIRA DE HIPERTENSÃO
 - ✓ SOCIEDADE EDUCADORA BENEFICENTE

- ✓ SOCIEDADE PELA FAMÍLIA
 - ✓ SOPLAST PLÁSTICOS SOPRADOS LTDA
 - ✓ SOTEP INDÚSTRIA E COM.
 - ✓ SOUZA RAMOS CORRETORA SEGUROS LTDA
 - ✓ SPAMA S/A - IND. E COM.DE MÁQUINAS
 - ✓ STER ENGENHARIA S/A
 - ✓ SUAPE TÊXTIL S/A
 - ✓ SUINOCULTURA SUINOSUL LTDA.
 - ✓ SUPERMERCADO BOM PREÇO S/A
 - ✓ SUPERMERCADOS SÃO LUIZ S/A
 - ✓ SUPERTYRES REFORMA DE PNEUS LTDA.
- T
- ✓ TAB TECIDOS AUTOMOTIVOS LTDA
 - ✓ TCA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA
 - ✓ TCB TRANSPORTADORA CHARTER DO BRASIL LTDA.
 - ✓ TEC SERVIÇOS MANUTENÇÃO E APOIO LTDA (GRUPO EMBRATEL)
 - ✓ TECFIL FILTROS E PEÇAS LTDA
 - ✓ TÉCNICA INDÚSTRIAL TIPH
 - ✓ TECNOCARGO TRANSPORTE LTDA.
 - ✓ TECNOFLON-BRASFLON COM. IND. LTDA
 - ✓ TEMA TERRA EQUIPAMENTOS LTDA
 - ✓ TGM IND. ELETROMETALÚRGICA
- ✓ TINTAS VIWALUX
 - ✓ TRANSDET TRANSPORTES
 - ✓ TRANSLEITE SANTISTA LTDA
 - ✓ TRANSMAC TRANSPORTE INTERMODAL LTDA.
 - ✓ TRANSPAVI – CODRASA
 - ✓ TRANSPORTADORA EMBOABA
 - ✓ TRANSPORTES AÉREOS REGIONAIS – TAM
 - ✓ TRANSPORTES TOMASELLI LTDA
 - ✓ TRANSURB SIND. EMPR. TRANSP. COLETIVOS
 - ✓ TUBOFIL TREFILAÇÃO S/A
- U
- ✓ UNIÃO - LATICÍNIOS UNIÃO S/A
- V
- ✓ VG ART IND. ELETRÔNICA S/A
 - ✓ VG LORRAN IND. COM. LTDA
 - ✓ VIAÇÃO BRISTOL LTDA.
 - ✓ VIPPER SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA LTDA.
 - ✓ VOLKSWAGEN DO BRASIL
- W
- ✓ W MAGNUM INDÚSTRIAS REUNIDAS
- X - Y
- ✓ YADOYA IND. COM. S/A
- Z
- ✓ ZIMETAL IND. COM. DE AUTOPEÇAS LTDA