



Vista do imóvel.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

<i>SOLICITANTE</i>	<i>MASSA FALIDA DE FERTILOGS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA.</i>
<i>PROPRIETÁRIO</i>	<i>MASSA FALIDA DE FERTILOGS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA.</i>
<i>LOCAL</i>	<i>Rodovia MT 242, Km 86 – s/nº Município de Nova Ubiratã - MT</i>
<i>TIPO</i>	<i>Terreno Construção Área de Terreno: 10,00 hectares. Área de Construção: 4.153,92 m²</i>
<i>FINALIDADE</i>	<i>Determinação do Valor de Mercado e Liquidação forçada</i>
<i>NÚMERO DO LAUDO</i>	<i>41370418.LC</i>
<i>DATA DO LAUDO</i>	<i>Abril de 2018</i>
<i>NÍVEL DE PRECISÃO</i>	<i>Avaliação Técnica de Precisão</i>

São Paulo, Abril de 2018

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 Vallium Engenharia.

I- INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por finalidade a avaliação patrimonial do imóvel de propriedade de **“MASSA FALIDA DE FERTELOGS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA.”**, situado à **Rodovia MT 242, Km 86 – s/nº - Município de Nova Ubiratã - 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 terreno e benfeitorias, com frente principal à **Rodovia MT 242, Km 86 – s/nº - Município de Nova Ubiratã – 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 Estrada Alda no trecho em que o imóvel faz frente.

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 242 onde faz frente principal, superfície de terreno aparentemente seca e firme, o que comporta edificações e cultivos em todo seu perímetro, assim caracterizada:

MATRÍCULA 17.871

Imóvel rural parte dos Lotes Nova Ponte e Boa Esperança, situado no Município de Nova Ubiratã, Estado de Mato Grosso, com área de 10,00 ha (dez hectares) e os seguintes limites e confrontações: norte: área remanescente; sul: área remanescente; este: área remanescente; oeste: faixa de domínio direita de estrada vicinal sentido sul - norte. Descrição do perímetro: partindo do marco 1, situado em ponto comum com área remanescente e a faixa de domínio direita de estrada vicinal sentido sul - norte, segue com azimuth magnético de $322^{\circ}00'32''$ e distância de 300,00 metros até o marco 2, divisando com a faixa de domínio direita de estrada vicinal sentido sul - norte; segue com azimuth magnético de $52^{\circ}00'32''$ e distância de 333,33 metros até o marco 3, divisando com área remanescente; segue com azimuth magnético de $142^{\circ}00'32''$ e distância de 300,00 metros até o marco 4, divisando com área remanescente; segue com azimuth magnético de $232^{\circ}00'32''$ e distância de 333,33 metros até o marco 1, divisando com área remanescente, fechando-se assim o perímetro. Amarração da área desmembrada em relação à área total: partindo-se do marco 4 do constante na matrícula 11.012 do RGI de Sorriso - MT; segue com azimuth magnético de $52^{\circ}00'32''$ e distância de 1.092,00 metros até o marco auxiliar A, divisando com a faixa de domínio esquerda de estrada vicinal sentido oeste - leste; segue com azimuth magnético de $322^{\circ}00'32''$ e distância de 190,00 metros até o marco 1, divisando com a faixa de domínio direita de estrada vicinal sentido sul - norte, sendo este o marco inicial da área desmembrada.

Encerrando a área total de terreno de 10,00 ha (dez hectares).

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/BENFEITORIAS.

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 Econômico”, com área total construída de “102,03 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 “**190,05 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	-	-	-
Mezanino (02 salas)	Cerâmico	Argamassadas finas com pintura e azulejadas	Alumínio	Alumínio tipo basculante envidraçado	Laje 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 **“190,05 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, 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	-	-	-
Mezanino (02 salas)	Cerâmico	Argamassadas finas com pintura e azulejadas	Alumínio	Alumínio tipo basculante envidraçado	Laje 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**”, 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	Aço tipo industrial de correr	-	-

**FOTO Nº 12: Vista da fomalha.**

CONSTRUÇÃO Nº 07 – RESIDÊNCIA MOTORISTAS.

Construção tipo Residencial com características construtivas similares ao de uma construção tipo “Casa Padrão Simples”, com área total construída de “36,00 m²”, com estado de conservação “D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”, com idade aparente de “15 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, com os seguintes detalhes de acabamentos internos.

Dependência	Piso	Paredes	Portas	Caixilhos	Forro
Sala	Cerâmico	Argamassadas finas com pintura	Aço	Metálico tipo basculante envidraçado	Laje com pintura
Banheiro	Cerâmico	Azulejadas até o teto	Aço	Metálico tipo basculante envidraçado	Laje com pintura



FOTO Nº 13: Vista da residência de motoristas.

CONSTRUÇÃO Nº 08 – RESIDÊNCIA 1 (Três Dormitórios)

Construção tipo Residencial com características construtivas similares ao de uma construção tipo “Casa Padrão Simples”, com área total construída de “**82,08 m²**”, com estado de conservação “**D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples**”, com **idade aparente de “10 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 (03)	Cerâmico	Argamassadas finas com pintura	Madeira	Metálicos duas folhas envidraçado	Laje com pintura

**FOTO Nº 14:** Vista da residência 1.

CONSTRUÇÃO Nº 09 – 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”, 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 2.**

CONSTRUÇÃO Nº 10 – 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”**, 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 3.**

CONSTRUÇÃO Nº 11 – 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”, 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 17: Vista da residência 4.**

CONSTRUÇÃO Nº 12 – ALOJAMENTO

Construção tipo Residencial com características construtivas similares ao de uma construção tipo “Casa Padrão Simples”, com área total construída de “41,38 m²”, com estado de conservação “**D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples**”, com **idade aparente de “10 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 suite (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 18:** Vista do alojamento.

CONSTRUÇÃO Nº 13 – ÁREA DE LAZER.

Construção tipo Residencial com características construtivas similares ao de uma construção tipo “Casa Padrão Simples”, com área total construída de “75,00 m²”, com estado de conservação “**D - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples**”, com **idade aparente de “10 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 cerâmica e de fibrocimento tipo onduladas, com os seguintes detalhes de acabamentos internos.

Dependência	Piso	Paredes	Portas	Caixilhos	Forro
Sala	Cerâmico	Argamassadas finas com pintura	Aço e madeira	Metálicos tipo basculante envidraçados	Laje com pintura
Cozinha	Cerâmico	Azulejadas até o teto	Madeira	Metálico tipo basculante envidraçado	Laje com pintura
Varanda	Cerâmico	Argamassadas finas com pintura	-	-	-

**FOTO Nº 19:** Vista da área de lazer.

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 por 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 (Abril/2018), 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\$ 13.617,00/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 = 10,00 ha

q = Valor unitário = R\$ 13.617,00 / ha de terreno

Substituindo-se na Equação Principal vem:

$$VT = 10,00 \text{ ha} \times \text{R\$ } 13.617,00/\text{ha} =$$

$$VT = \text{R\$ } 136.170,00$$

=====

(CENTO E TRINTA E SEIS MIL CENTO E SETENTA 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&N/GI	R\$ / M²	VALOR CONSTR.
1	Escritório	102,03	Escritório Padrão Simples	0,972	10 Anos	d	70 Anos	0,876	1.382,41	1.177,08	120.097,82
2	Classificação	190,05	Galpão Padrão Simples	0,726	15 Anos	d	60 Anos	0,821	725,48	432,42	82.181,32
3	Casa Gerador	34,34	Galpão Padrão Simples	0,726	15 Anos	e	60 Anos	0,753	725,48	396,60	13.619,38
4	Armazém graneleiro	2.942,00	Galpão Padrão Superior	5,000	15 Anos	e	80 Anos	0,782	725,48	2.836,63	8.345.356,05
5	Moega/casa de máquinas	315,00	Galpão Padrão Médio	2,600	15 Anos	d	80 Anos	0,853	725,48	1.608,97	506.825,41
6	Fornalha	154,00	Galpão Padrão Médio	1,680	15 Anos	e	80 Anos	0,782	725,48	953,11	146.778,42
7	Casa Motoristas	36,00	Casa Padrão Simples	0,912	15 Anos	d	70 Anos	0,841	1.382,41	1.060,30	38.170,71
8	Residência 1 (3 dorm)	82,08	Casa Padrão Simples	0,912	10 anos	d	70 Anos	0,876	1.382,41	1.104,42	90.651,12
9	Residência 2 (2 dorm)	60,68	Casa Padrão Simples	0,912	10 anos	d	70 Anos	0,876	1.382,41	1.104,42	67.016,44
10	Residência 3 (2 dorm)	60,68	Casa Padrão Simples	0,912	10 anos	d	70 Anos	0,876	1.382,41	1.104,42	67.016,44
11	Residência 4 (2 dorm)	60,68	Casa Padrão Simples	0,912	10 anos	d	70 Anos	0,876	1.382,41	1.104,42	67.016,44
12	Alojamento	41,38	Casa Padrão Simples	0,912	10 anos	d	70 Anos	0,876	1.382,41	1.104,42	45.701,06
13	Lazer	75,00	Casa Padrão Simples	0,912	10 anos	d	70 Anos	0,876	1.382,41	1.104,42	82.831,80
TOTAL		4.153,92									9.673.262,40

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

VC = R\$ 9.673.262,00

=====

(NOVE MILHÕES SEISCENTOS E SETENTA E TRÊS MIL DUZENTOS E SESSENTA E DOIS 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\$ 136.170,00

VC R\$ 9.673.262,00

VI = R\$ 9.809.432,00
=====

**(NOVE MILHÕES OITOCENTOS E NOVE MIL QUATROCENTOS E TRINTA E DOIS
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\$ 9.840.304,00

Substituindo-se na Equação vem:

$$VL = R\$ 9.809.432,00 \times 0,80$$

$$VL = R\$ 7.847.546,00$$

=====

(SETE MILHÕES OITOCENTOS E QUARENTA E SETE MIL QUINHENTOS E QUARENTA E SEIS REAIS)

VII - ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo impresso em 31 (trinta e uma) 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, 26 de Abril de 2018

VALLIUN - ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA
CREA nº 36.673



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 Nova Ubiratã – MT – 20 Km da MT - 242
Área : Área de terreno: 2.400,00 ha.
Preço : R\$ 38.400.000,00 á vista
Ofertante : Brno Fernandes – Fone: (17) 99655-5113
Obs. : Fazenda para soja
Origem : Local em Abril de 2018
Índice homogeneização : 1,100

$$\frac{\text{R\$ 38.400.000,00}}{2.400,00 \text{ ha}} \times \frac{1,000}{1,100} \times 0,90 = \text{R\$ 13.090,91/ha}$$

ELEMENTO Nº 02

Local : Município de Nova Ubiratã – MT – 15 Km da MT - 242
Área : Área de terreno: 255,00 ha
Preço : R\$ 3.000.000,00 á vista
Ofertante : Igor de Souza – Fone: (66) 99601-4294
Obs. : Terreno vago
Origem : Local em Abril de 2018
Índice homogeneização : 1,100

$$\frac{\text{R\$ 3.000.000,00}}{225,00 \text{ ha}} \times \frac{1,000}{1,100} \times 0,90 = \text{R\$ 10.909,09/ha}$$

ELEMENTO Nº 03

Local : Município de Nova Ubiratã – MT – 15 Km da MT – 242
Área : Área de terreno: 3.130,00 ha
Preço : R\$ 48.000.000,00 á vista
Ofertante : Agra Imóveis – (11) 4555-1400
Obs. : Terreno vago
Origem : Local em Abril de 2018
Índice homogeneização : 1,100

$$\frac{\text{R\$ 48.000.000,00}}{3.130,00 \text{ ha}} \times \frac{1,000}{1,100} \times 0,90 = \text{R\$ 12.547,20/ha}$$

ELEMENTO Nº 04

Local : Município de Nova Ubiratã – MT – 23 Km da MT - 242
Área : Área de terreno: 3.200,00 ha
Preço : R\$ 55.000.000,00 á vista
Ofertante : Titanium Imóveis - (11) 99151-7076 / 94743-4303 / 3090-5858
Obs. : Terreno vago
Origem : Local em Abril de 2018
Índice homogeneização : 1,100

$$\frac{\text{R\$ 55.000.000,00}}{3.200,00 \text{ ha}} \times \frac{1,000}{1,100} \times 0,90 = \text{R\$ 14.062,50/ha}$$

ELEMENTO Nº 05

Local : Município de Nova Ubiratã – MT – 20 Km da MT - 242
Área : Área de terreno: 2.500,00 ha
Preço : R\$ 50.000.000,00 á vista
Ofertante : Titanium Imóveis - (11) 99151-7076 / 94743-4303 / 3090-5858
Obs. : Terreno vago
Origem : Local em Abril de 2018
Índice homogeneização : 1,100

$$\frac{\text{R\$ 50.000.000,00}}{2.500,00 \text{ ha}} \times \frac{1,000}{1,100} \times 0,90 = \text{R\$ 16.363,64/ ha}$$

ELEMENTO Nº 06

Local : Município de Nova Ubiratã – MT – 30 Km da MT - 242
Área : Área de terreno: 2.500,00 ha
Preço : R\$ 45.000.000 á vista
Ofertante : Heloiza Maria neg. Imobiliários - (34) 98811-2263 / 99166-3763
Obs. : Terreno vago
Origem : Local em Abril de 2018
Índice homogeneização : 1,100

$$\frac{\text{R\$ 45.000.000,00}}{2.500,00 \text{ ha}} \times \frac{1,000}{1,100} \times 0,90 = \text{R\$ 14.727,27/ha}^2$$

RESUMO

	ELEMENTO	R\$ / ha
01	-----	13.090,91 / ha
02	-----	10.909,09 / ha
03	-----	12.547,20 / ha
04	-----	14.062,50 / ha
05	-----	16.363,64 / ha
06	-----	14.727,27 / ha

A média aritmética dos 06 elementos é de:

$$\frac{\text{R\$ 81.700,61}}{06} = \text{R\$ 13.616,77 /ha}$$

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

$$- 30\% = \text{R\$ 13.616,77/ha} \times 0,7 = \text{R\$ 9.531,74/ha}$$

$$+ 30\% = \text{R\$ 13.616,77/ha} \times 1,3 = \text{R\$ 17.701,80/ha}$$

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

R\$ 13.617,00/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
GUÍAS 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	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

FATORES DE INFLUÊNCIA

ACESSIBILIDADE	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
LOCALIZAÇÃO	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
APROVEITAMENTO	1,000	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100
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	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100



ANEXO Nº 03:

MAPA DA REGIÃO





ANEXO Nº 04:
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA
17871

FOLHA
01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Haroldo Cantanhães Sampaio
OFICIAL

SORRISO, 29 DE agosto DE 2002

Imóvel rural parte dos Lotes Nova Ponte e Boa Esperança, situado no Município de Nova Ubatã, Estado de Mato Grosso, com área de 10,00 ha (dez hectares) e os seguintes limites e confrontações: norte: área remanescente; sul: área remanescente; este: área remanescente; oeste: faixa de domínio direita de estrada vicinal sentido sul - norte. Descrição do perímetro: partindo do marco 1, situado em ponto comum com área remanescente e a faixa de domínio direita de estrada vicinal sentido sul - norte; segue com azimute magnético de 332°00'32" e distância de 300,00 metros até o marco 2, divisando com a faixa de domínio direita de estrada vicinal sentido sul - norte; segue com azimute magnético de 52°00'32" e distância de 333,33 metros até o marco 3, divisando com área remanescente; segue com azimute magnético de 142°00'32" e distância de 300,00 metros até o marco 4, divisando com área remanescente; segue com azimute magnético de 232°00'32" e distância de 333,33 metros até o marco 1, divisando com área remanescente, fechando-se assim o perímetro. Amarração da área desmembrada em relação a área total: partindo-se do marco 4 do constante na matrícula 11.012 do RGI de Sorriso - MT, segue com azimute magnético de 52°00'32" e distância de 1.092,00 metros até o marco auxiliar A, divisando com a faixa de domínio esquerda de estrada vicinal sentido oeste - leste; segue com azimute magnético de 332°00'32" e distância de 190,00 metros até o marco 1, divisando com a faixa de domínio direita de estrada vicinal sentido sul - norte, sendo este o marco inicial da área desmembrada. Proprietária: ASUL AGROPECUÁRIA SUCURI LTDA., com sede na Rua São Joaquim n.º 740, Bairro do Porto, Cuiabá - MT, inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 54.976.816/0001-84 e contrato social, registrado na JUCEMAT sob n.º 930280946 em 30/11/1993. Registro anterior: 2-11.012 fls. 01 L.º 02 de 06/10/1999 deste Serviço Registral. Prot. n.º 00. O Oficial,

R-1-17.871-Prot. n.º 55.811 - Por Escritura Pública de 21 de agosto de 2002, fls. 154/155, Livro n.º 225, do 2º Serviço Notarial e Registral da Comarca de Várzea Grande - MT, ASUL - AGROPECUÁRIA SUCURI LTDA., com sede na Rua São Joaquim n.º 740, Sala 04, Bairro do Porto, Cuiabá - MT, inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 54.976.816/0001-84, VENDEU com a Cláusula Pró-Sobrevendo, o imóvel desta matrícula à FERTILOGS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA., com sede na Rua Blumenau n.º 1.886, Sala 02, Bairro São João, Itajaí - SC, inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 04.235.279/0001-43, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESC sob n.º 42 2 029 1536 - 5 em 21/11/2000, pelo valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) importância essa que deverá ser creditada em favor da outorgante vendedora Asul - Agropecuária Sucuri Ltda até o dia 30/08/2002, mediante crédito na conta corrente n.º 16130-74, agência 0720 - HSBC, Cota de TTB n.º 100/2002, DARM n.º 2247, de 26/08/2002 no valor de R\$ 1.400,00. Dou fé. Sorriso - MT, 29/08/2002. O Oficial,

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31.12.1973.

Sorriso (MT), 07 de março de 2018.

(CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS)

Ato de Notas e de Registro
Selo de Controle Digital
Código do Ato: 176
201803.BBP24997 R\$ 19,36
Consulte: www.tjmt.jus.br/selos

Regina Bordin Aguiar Barros
Escriturante

ANEXO Nº 05:
TABELAS E NORMAS DE AVALIAÇÃO

 ibape SP Qualidade em projetos e avaliações		INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO (Instituto de Eng.ºs, Arquit.ºs e Avaliadores de Imóveis)	
NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011			
RELATOR DA REVISÃO: Eng.º Nelson Nady Nôr Filho.			
COORDENADOR DA REVISÃO: Eng.º Octavio Galvão Neto.			
COLABORADORES DA REVISÃO: Eng.º Aldes Fernan Neto, Arq.ª Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira, Eng.º Antonio Sérgio Upton, Arq.ª Cíntia Mendes da Silva, Eng.º José Tarcísio Doubek Lopes, Arq.ª Monica D'Amato, Eng.º Nelson Roberto Pereira Alamo, Eng.º Osório Acotly Gallo, 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 Filipe e Eng.º Milton Candeloro.			
COORDENADORES DA VERSÃO 2005: Eng.º Osório Acotly Gallo e Eng.º Paulo Grandiski.			
COLABORADORES DA VERSÃO 2005: Arq.ª Cíntia Mendes da Silva, Eng.º Dionísio Nunes Neto, Eng.º Eduardo Rothmann, Eng.º José Tarcísio Doubek Lopes, Eng.º Nelson Nady Nôr Filho, Eng.º Nelson Roberto Pereira Alamo, Eng.º Octavio Galvão Neto, Eng.º Ruy Campos Viera e Eng.º Tito Lúcio Ferreira Garcia.			
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 13/06/2011.			
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
Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos

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. Dentro 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 – International 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 5194/06, que regulamenta o exercício da profissão dos engenheiros “e” do artigo 7º: “estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica”, “Art 13. Os estudos, projetos, 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 administrativos, 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 autorizar e o do número do cartão” e “Art 16 São nulas de pleno direito as contratações referentes a qualquer ramo da Engenharia, Arquitetura ou de Agronomia quando: “formadas por entidades públicas ou particular com pessoas físicas ou jurídicas não legalmente habilitadas a praticar a atividade nos termos desta lei”.

Esta Norma atende as prescrições do item 3.2.1-4.2 da ABNT NBR 14653-3:2011, e a complementa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
FUNDAÇÃO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

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 NBR 14653 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 - 2006 do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2:2011.

1.3 Razionando-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 24/12/1994, com as Resoluções nº 205, 218 e 346 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 a partir 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 de não atendimento aos critérios normativos;
- Sua utilização seja justificada.

2. Referências Normativas

As leis, decretos, resoluções e normas relacionados a seguir contém 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 6785/99, 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 pertencença de marinha e acessórios da marinha
- ABNT NBR 12721:1990 - 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 as versões mais recentes aprovadas, desde que não conflitem com esta Norma.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
FUNDADO EM 1956 - INSCRIÇÃO Nº 00000000000000000000

3.5. 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

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

MÉTODO EVOLUTIVO

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

MÉTODO INVOLUTIVO

Utilizado no caso de incidência de dados amostrais semelhantes ao avaliado.

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.

3.6. 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 condução, o desempenho e a evolução do mercado, o volume de ofertas e de transações, a velocidade de vendas ou outros indicadores.

3. Procedimentos metodológicos

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

- Da natureza do bem avaliado;
- Da finalidade da avaliação (exatidão 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 IBAPESP recomenda adotar os procedimentos desta Norma, que detalham e complementam aquelas constantes da ABNT NBR 14653-2.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DE ESPALHAMENTO DE SAO PAULO
FUNDO DE REFORMA INSTITUCIONAL

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 inconsistências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de outras indicações para a região.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discorram excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-se 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 das fontes, previstas nesta Norma, estão relacionadas com o tratamento da pesquisa de mercado, ou seja, na condição de transportar os valores estimados para a situação paradigmática.

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 lentes indicadas para as zonas (P_{m1} e P_{m2}).

— Entre P_{m1} e P_{m2} adota-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 ($1/2 P_{m1} \leq P_e \leq P_{m1}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{m1} / P_e)^2$$

— Para P_e inferior a $1/2 P_{m1}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^{1/P_e}$$

— Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{m2} \leq P_e \leq 3P_{m2}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1/[(P_{m2} / P_e) + \{1 - (P_{m2} / P_e) - (P_{m2} / P_e)^2\}]$$

— Para P_e superior a $3 P_{m2}$ adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{m2}$

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

$$C_t = (F_r / F_p)^t, \text{ dentro dos limites } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

Os intervalos dos expoentes p e t , 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.



INSTRUMENTOS DE ANÁLISIS Y PRODUCCIÓN DE CONOCIMIENTO EN LAS EMPRESAS

10.4 Faktoren allgemein zu jeder des benfalls

Utilizados nos testes em que cada número sublinha os elementos ancestrais que permitem a comparação direta dos respectivos valores unitários das bifurcações.

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

a) Teilnehmer- und Beobachterrollen

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) Faktor konstruktive und destruktive

As diferenças da padroeiro construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de homogeneidade que indicam o grau de aproximação dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo "Valores de Utilizações de Imóveis Urbanos", do IBAPESOP.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentam características específicas ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico 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 entendidos no mercado, desde que justificadas.

10.5 Factors complementares

São fatores que não são obrigatórios. Em situações específicas, podem ser utilizados, porém nesses casos, devem ser fundamentados e validados.

10.5.1 Factores de posicionamiento de unidades padronizadas

Se forem relevantes podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos diâmetros pavimentais ou de lâminas de insulação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado.

10.5.2 Factoring relatively to homomorphisms

Para a utilização do lito 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 active ou passive, 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 gerenciais:



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
PLANO DE SELO - SERVIÇO TÉCNICO NACIONAL

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma - Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	10%	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
Elevação até 10%	0%	1,00
Elevação até 20%	00%	1,11
Elevação acima de 20%	10%	1,18
Áreas de nível da rua até 1,00m	-	1,00
Áreas de nível da rua de 1,00m até 2,00m	10%	1,11
Áreas de nível da rua de 2,00m até 4,00m	20%	1,25
Áreas de nível da rua até 8,00m	-	1,00
Áreas de nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

Fatores aplicáveis às deprecições previstas em 10,6

Nos casos de revalorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde a declividade existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, afastamentos etc., sendo menos frequentes, 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 do lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos trejeitos ou pantanosos naturalmente 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 uso, mas não alaga o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é alagado ou coberto periodicamente pela inundação	20%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

Fatores aplicáveis às deprecições 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 nos áreas diretamente afetadas.

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

Caso essa condição afete o uso da propriedade deve ser verificado o seu obsoleto.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(Associação - Pessoa Jurídica - OSCIP)

10.6 Aplicação dos fatores

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

1. As fórmulas dos fatores, previstas 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;

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

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

$$V_t = V_o / [(F_1 + 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + \dots + (F_n - 1)] \pm A_t$$

Onde:

V_o = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);

V_b = Valor de Oferta (ou preço observado);

V_t = Valor do Terreno (devidamente ajustado 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 Tabela (C₁), de Profundidade (C₂), Localização (F₁), etc....

2. São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolam a sua medida ou além. 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 tentações), desde que validados preliminarmente, conforme item 4 acima.
3. Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que diferenciam 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, fronteiras múltiplas, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, em 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 da amostra. O fator que, de "per se", indica 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 validado 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 organograma
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 PERÍCIA DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(INSTITUTO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA NACIONAL)

- Calcular-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adotar-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- 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;
- Se elementos anteriormente excluídos passaram a estar dentro dos novos limites devem ser incluídos;
- Essa processo deve ser reiterado até que todos os dados estejam a intervalo de $\pm 30\%$ em torno da última média;
- 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 cujo valor unitário, 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 ITR, onde couber).

10.7 Procedimentos específicos

10.7.1 Avaliação de terrenos em zonas de incorporações

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

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

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

Consideram-se elementos semelhantes para comparação direta apenas aqueles que apresentem dimensões que permitam incorporação, ou seja, frente igual ou maior que têm 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 vendas 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 exemplos 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 pelos decanados.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PESQUISA DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
ALVARADO - JARDIM BOA VISTA**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 necessariamente obrigatoriamente ser levados em conta as faixas de testada, profundidade e frentes múltiplas, desde que o acesso seja suficiente e proporcional as superfícies.

Na eventualidade de insucesso em dados em número suficiente preenchendo as condições de área e frente, poderão ser usados outros com superfícies e extensões menores, ou maiores, desde que seja 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 existência de benfeitorias, pode ser admitida a coleta de valor de 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:

$$V_t = (V_i \times F) - V_b$$

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 à 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 pendência 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 da 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 avaliado, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
IBAPE SP - INSTITUTO REGISTRADO

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 avaliado	Compare quanto a todos os fatores analisados	Complete quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adote a situação paradigmática
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 analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	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 ^{1a}

^{1a} No caso de utilização do método de ajuste de 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, se obtenha uma melhor heterogeneidade.

Para atingir o Grau III são obrigatórios:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado condizente 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 tem 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:



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA EM ENGENHARIA DE SÃO PAULO
PLACARIS S/N - JARDIM RECREAÇÃO

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	50	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau II, 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 avaliado	Completa quanto a todos as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adção de situação genérica
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	$3(k + 1)$, 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 correlações observadas no total pelo resto 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) os modelos das correlações do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite máximo; e 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) os modelos das correlações 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 25 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de forma simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (nível) do teste das duas caudas) adotado para a rejeição da hipótese nula de cada regressão (teste-bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo ajustado do teste F de F-teste	5 %	2 %	5 %



1- INTRODUÇÃO

1.1 O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPESP, através de sua Câmara de Avaliações, em atendimento à publicação da **NBR 12.721-2006**, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CURB¹) da construção estão calculados com base em novos projetos-padrão, a partir de fev/07, além de alterações nos lotes de neutro correspondentes a esse CUR, 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 de R_2N , em substituição ao H_2N ;

b) para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo “Valores de Edificações”, nov/2006. O índice que representa esta 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, ocorrendo alterações no mercado imobiliário.

Ary Mario de Bacci Dias da Oliveira
Coordenador do Trabalho

Engenheiro Téo Lívio Pinheiro Gervasio
Presidente do IBAPESP



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 (CUBs) com a conversão do H₂N para R₁N.

2.2 – Para a conversão do tipo H₂N para R₁N 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 Grandiaki, 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 R₁N, 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 H₈ N, em jan2007, de R\$968,23. Para fev2007, publicou-se aquela de 0,16% sobre esse valor de jan/07, calculado pelo critério da versão de 1999 da NBR12721. Portanto, o valor do H₈ N de fev/07 corresponde a: R\$968,23 x 1,0016 = R\$969,779168.

Desta forma, os valores anteriores de cada padrão construtivo do “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, em fev2007, serão obtidos pela seguinte fórmula:

(coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão) x (H₈ N de Fev07) = Valor⁸ de fev07



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

$$\text{Fator K de Conversão} = \frac{\text{Valorim em Fev07}}{R_N \text{ de Fev07}}$$

Substituindo o numerador, tem-se:

$$\text{Fator K de conversão} = \left\{ \frac{\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão} \times (H_{2N} \text{ em Fev07})}{R_N \text{ de Fev07}} \right\}$$

$$\text{Fator K de conversão} = \left\{ \frac{\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão} \times (R\$ 969,779169/R\$805,02)}{1} \right\}$$

$$\text{Fator K de conversão} = 1,3953$$

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 R\$2N

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

(iv) Portanto, o novo valor unitário para esse padrão exemplificado, em reais, base fev/07, seria de: 1,692 x R\$N = 1,692 x R\$885,02 = R\$ 1.175,97



3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₁N

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 R₁N do SINDUSCON/SP.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Básico	0,580	0,690	0,790
		1.1.2- Padrão Simples	0,712	0,850	0,980
	1.2- CASA	1.2 - Padrão Básico	0,580	0,690	0,790
		1.2.1- Padrão Padrão	0,402	0,375	0,350
		1.2.2- Padrão Econômico	0,672	0,700	0,730
		1.2.3- Padrão Simples	0,992	1,050	1,100
		1.2.4- Padrão Médio	1,212	1,300	1,390
		1.2.5- Padrão Superior	1,523	1,775	1,990
		1.2.6- Padrão Fino	1,980	2,424	2,900
		1.2.7- Padrão Luxo	Acima de 2,900		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,615	0,630
		1.3.2- Padrão Simples	1,032	1,285	1,530
		1.3.3- Padrão Médio	1,260	1,615	1,960
		1.3.4- Padrão Alto	1,512	1,744	1,970
		1.3.5- Padrão Superior	1,802	1,909	2,010
		1.3.6- Padrão Fino	1,962	2,325	2,680
		1.3.7- Padrão Luxo	2,172	2,460	2,740
		1.3.8- Padrão Fino	2,802	3,000	3,200
		1.3.9- Padrão Luxo	Acima de 3,200		
		1.3.10- Padrão Econômico	0,600	0,744	0,880
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Padrão	0,872	1,200	1,440
		2.1.2- Padrão Simples	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	1,432	1,880	1,980
		2.1.4- Padrão Superior	1,662	1,836	2,010
		2.1.5- Padrão Fino	1,892	2,340	2,790
		2.1.6- Padrão Luxo	2,122	2,560	3,000
		2.1.7- Padrão Fino	Acima de 3,000		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,342	0,360	0,380
		2.2.2- Padrão Simples	0,402	0,720	0,980
	2.3- COBERTURA	2.3.1- Padrão Médio	0,072	1,330	1,680
		2.3.2- Padrão Superior	Acima de 1,680		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,080	0,125	0,160
		3.1.2- Padrão Médio	0,100	0,240	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,112	0,480	0,600



5- DEPRECIAÇÃO

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:

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

$$HEIDECKE = A + (1 - A).C$$

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	0,33
c) Regular	1,67
d) Entre regular e reparos simples	8,00
e) reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	53,30
g) Reparos importantes	52,80
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,00
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação d e 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	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
2	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35	1,40
4	2,05	2,11	2,17	2,23	2,29	2,35	2,41	2,47	2,53
6	3,10	3,21	3,32	3,43	3,54	3,65	3,76	3,87	3,98
8	4,15	4,35	4,55	4,75	4,95	5,15	5,35	5,55	5,75
10	5,20	5,50	5,80	6,10	6,40	6,70	7,00	7,30	7,60
12	6,25	6,65	7,05	7,45	7,85	8,25	8,65	9,05	9,45
14	7,30	7,80	8,30	8,80	9,30	9,80	10,30	10,80	11,30
16	8,35	8,95	9,55	10,15	10,75	11,35	11,95	12,55	13,15
18	9,40	10,10	10,80	11,50	12,20	12,90	13,60	14,30	15,00
20	10,45	11,25	12,05	12,85	13,65	14,45	15,25	16,05	16,85
22	11,50	12,40	13,30	14,20	15,10	16,00	16,90	17,80	18,70
24	12,55	13,55	14,55	15,55	16,55	17,55	18,55	19,55	20,55
26	13,60	14,70	15,80	16,90	18,00	19,10	20,20	21,30	22,40
28	14,65	15,85	17,05	18,25	19,45	20,65	21,85	23,05	24,25
30	15,70	17,00	18,30	19,60	20,90	22,20	23,50	24,80	26,10
32	16,75	18,15	19,55	20,95	22,35	23,75	25,15	26,55	27,95
34	17,80	19,30	20,80	22,30	23,80	25,30	26,80	28,30	29,80
36	18,85	20,45	22,05	23,65	25,25	26,85	28,45	30,05	31,65
38	19,90	21,60	23,30	24,90	26,50	28,10	29,70	31,30	32,90
40	20,95	22,75	24,45	26,05	27,65	29,25	30,85	32,45	34,05
42	22,00	23,90	25,60	27,10	28,60	30,10	31,70	33,30	35,10
44	23,05	25,05	26,75	28,25	29,75	31,25	32,85	34,45	36,15
46	24,10	26,10	27,80	29,30	30,80	32,30	33,90	35,50	37,20
48	25,15	27,15	28,85	30,35	31,85	33,35	34,95	36,55	38,25
50	26,20	28,20	29,90	31,40	32,90	34,40	36,00	37,60	39,30
52	27,25	29,25	30,95	32,45	33,95	35,45	37,05	38,65	40,35
54	28,30	30,30	32,00	33,50	35,00	36,50	38,10	39,70	41,40
56	29,35	31,35	33,05	34,55	36,05	37,55	39,15	40,75	42,45
58	30,40	32,40	34,10	35,60	37,10	38,60	40,20	41,80	43,50
60	31,45	33,45	35,15	36,65	38,15	39,65	41,25	42,85	44,55
62	32,50	34,50	36,20	37,70	39,20	40,70	42,30	43,90	45,60
64	33,55	35,55	37,25	38,75	40,25	41,75	43,35	44,95	46,65
66	34,60	36,60	38,30	39,80	41,30	42,80	44,40	46,00	47,70
68	35,65	37,65	39,35	40,85	42,35	43,85	45,45	47,05	48,75
70	36,70	38,70	40,40	41,90	43,40	44,90	46,50	48,10	49,80
72	37,75	39,75	41,45	42,95	44,45	45,95	47,55	49,15	50,85
74	38,80	40,80	42,50	44,00	45,50	46,50	48,60	50,20	51,90
76	39,85	41,85	43,55	45,05	46,55	47,55	49,65	51,25	52,95
78	40,90	42,90	44,60	46,10	47,60	48,60	50,70	52,30	54,00
80	41,95	43,95	45,65	47,15	48,65	49,65	51,75	53,35	55,05
82	43,00	45,00	46,70	48,20	49,70	50,70	52,80	54,40	56,10
84	44,05	46,05	47,75	49,25	50,75	51,75	53,85	55,45	57,15
86	45,10	47,10	48,80	50,30	51,80	52,80	54,90	56,50	58,20
88	46,15	48,15	49,85	51,35	52,85	53,85	55,95	57,55	59,25
90	47,20	49,20	50,90	52,40	53,90	54,90	57,00	58,60	60,30
92	48,25	50,25	51,95	53,45	54,95	55,95	58,05	59,65	61,35
94	49,30	51,30	53,00	54,50	56,00	57,00	59,10	60,70	62,40
96	50,35	52,35	54,05	55,55	57,05	58,05	60,15	61,75	63,45
98	51,40	53,40	55,10	56,60	58,10	59,10	61,20	62,80	64,50
100	52,45	54,45	56,15	57,65	59,15	60,15	62,25	63,85	65,55



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 Pareto 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, Jellil H. Saad, João P. F. Gaetério) referido à gleba 2 do Aeroporto de Guarulhos.

Sem pretensão de perfeição nos índices que apontamos 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 m²	Índice	1,00
de 2.000,00 m² à 20.000,00 m²	Índice	0,90
de 20.000,00 m² à 50.000,00 m²	Índice	0,85
de 50.000,00 m² à 100.000,00 m²	Índice	0,80
de 100.000,00 m² à 150.000,00 m²	Índice	0,75
de 150.000,00 m² à 200.000,00 m²	Índice	0,70
de 200.000,00 m² à 300.000,00 m²	Índice	0,65
de 300.000,00 m² à 500.000,00 m²	Índice	0,60
de 500.000,00 m² à 750.000,00 m²	Índice	0,55
de 750.000,00 m² à 1.000.000,00 m²	Índice	0,50
Acima de 1.000.000,00 m²	Índice	0,40

CUB/m² Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/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 **Fevereiro/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, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaxamento de lençol freático; elevadores; 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	1.435,02	0,22%	R-1	1.701,49	0,17%	R-1	2.064,70	0,17%
PP-4	1.269,39	0,16%	PP-4	1.631,77	0,21%	R-6	1.663,14	0,18%
R-8	1.205,77	0,16%	R-8	1.382,41	0,16%	R-16	1.738,67	0,16%
PI-8	942,14	0,24%	R-16	1.336,54	0,15%			

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

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	1.608,68	0,20%	CAL-8	1.726,99	0,19%
CSL-8	1.373,86	0,18%	CSL-8	1.505,86	0,17%
CSL-16	1.823,78	0,18%	CSL-16	1.992,82	0,16%

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

RP1Q	1.384,62	0,10%
GI	725,48	0,18%



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 sigilosidade 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, consequentemente, 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 Technologie.

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
- ✓ BRASFERRER 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 SINHA 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
- ✓ CONCRETEX S/A
- ✓ CONSORCIO CINERAL
- ✓ CONSTRUTORA SULTEPA S/A
- ✓ CONSTRUTORA VERCON LACAVA 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
- ✓ FABRICA 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 REFORESTAMENTO S/A
- ✓ FLEXFORM IND. METALURGICA
- ✓ FORJAFRIO IND. DE PEÇAS LTDA
- ✓ FORUM CONFEÇÕES 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
 - ✓ MECÂNO FABRIL LTDA
 - ✓ MECANO GABRIL LTDA.
 - ✓ METAFORJA INDÚSTRIA E COM. LTDA
 - ✓ METALAFE PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA
 - ✓ METALÚRGICA CONDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.
 - ✓ MOINHOS SÃO JORGE
 - ✓ MONTE AZUL - AGRÍCOLA COML. E CONSTRUTORA LTDA.
- N**
 - ✓ 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 PLASTICOS
- ✓ 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 QUIMICOS
- ✓ 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
- ✓ SERVÁZ 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