



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL



Lauda nº 21-20037

Data Base: Setembro-2022

CARUZY ENGENHARIA
www.caruzy-engenharia.com.br
(11)98959-2027

**SOLICITANTE**

Massa Falida de Edra Saneamento Básico Comércio e Indústria Ltda.

Processo nº 10004365-83.2015.8.26.0510

4ª Vara Cível de Rio Claro - SP

LOCAL DA VISTORIA

Estrada Municipal Ipeúna – Rio Claro (IPN 020)

Coordenadas UTM

E 222.956,11 N 7.515.587,62

VALOR DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado (VM)

R\$ 6.501.000,00

(seis milhões, quinhentos e um mil reais)

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). Lei Federal 6.496 de 07/12/1977.

ART nº 28027230191527822



SUMÁRIO

CAPÍTULO 1	3
Preliminares.....	3
1.2 Vistoria.....	4
1.3 Descrição sumária do Imóvel.	5
1.4 Benfeitorias.....	5
1.5 Zoneamento.	6
CAPÍTULO 2	6
Critérios das avaliações.....	6
2.1 Das definições	6
2.2 Consultas efetuadas	7
2.3 Apresentação dos valores	10
CAPÍTULO 3	18
Resultado da Avaliação	18
3.1 Fundamentação.....	18
3.2 Valor de Venda.....	19
CAPÍTULO 4	20
Documentação fotográfica.....	20
CAPÍTULO 5	32
Encerramento	32
CAPÍTULO 6	33
Anexos.....	33



CAPÍTULO 1

Preliminares.

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de 01 (um) imóvel pertencente a Massa Falida de Edra Saneamento Básico Indústria e Comércio Ltda, processo 1004365-83.2015.8.26.0510 da 4ª Vara Cível de Rio Claro, SP, situado à Estrada Municipal Ipeúna – Rio Claro (IPN 020), Ipeúna – SP, cujas coordenadas UTM E 222.956,11 N 7.515.587,62, cravado junto à margem dessa Estrada.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) Localização no município.
- b) Valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR-14653-1, 2 e 3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-se informar que toda a documentação referente ao imóvel foi fornecida pelo Administrador Judicial, não sendo cotejado neste trabalho eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

Os valores dessa avaliação são válidos para a data base de setembro/2022.



1.2 Vistoria.

A vistoria foi realizada em 02/09/2022, onde fomos acompanhados pela Administradora Judicial R4C representada pelo Dr. Rogério Barrichello.



1- Vista aérea da região





2- Vista aérea do imóvel

1.3 Descrição sumária do Imóvel.

De acordo com matrícula 44.171 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Claro – SP, AV.4-44.171 (RETIFICAÇÃO).

Resumo: “Imóvel denominado Sítio Retiro Bambú, situado à Estrada Municipal Ipeúna – Rio Claro (IPN 020), no município de Ipeúna, desta comarca de Rio Claro, cuja área do terreno é de 108.830,70 m², ou 10,8831 hectares ou ainda 4,4971 alqueires paulistas..”

O imóvel possui cadastro no INCRA sob nº 623.059.002.550-7, porém não possui registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR).

Importante considerar também que a área registrada no INCRA diverge da área indicada na AV.4-44.171 (RETIFICAÇÃO), ficando, portanto, esclarecido a quem de interesse que será necessário tal atualização junto ao INCRA bem como para cadastro no CAR.

Obs: A matrícula na íntegra será disponibilizada no capítulo 6 (Anexos) do Presente Laudo.

1.4 Benfeitorias.

O imóvel possui edificações mistas entre Residência para caseiro e galpões.

Está situado a aproximadamente 1,5 Km da intersecção entre a Estrada Municipal Ipeúna – Rio Claro e Rodovia Irineu Penteado (SP-020) e a aproximadamente 3 Km da Prefeitura municipal de Ipeúna e ainda a aproximadamente 25 Km do município de Rio Claro, sendo que a região do imóvel conta com boa infraestrutura urbana, dentre elas, pavimentação asfáltica em fase de implantação na via de acesso ao imóvel, redes de água potável, energia elétrica, internet, contando ainda com redes bancárias, Supermercados, Farmácias, sistema de saúde e Terminal rodoviário.



1.5 Zoneamento.

De acordo com a Prefeitura Municipal de Ipeúna, o Município não possui legislação e diretrizes referentes a zoneamento, contudo de acordo com a Secretaria Municipal de Projetos e Obras, Serviços Públicos, Saneamento Básico e Meio Ambiente, quando da consolidação do Plano Diretor, a mesma indicará manifestação de interesse em expandir a área em que o imóvel está situado em Zona de Uso Industrial.

CAPÍTULO 2

Critérios das avaliações

2.1 Das definições

A seguir, apresentamos as definições para os termos técnicos apresentados neste Laudo de Avaliação, conforme texto da NBR 14653- parte 2, que regulamenta o assunto e Norma IBAPE que complementa esse trabalho.

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Valor de Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Conforme IBAPE/SP, é o valor para venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve também ser usado o valor de mercado.

Depreciação física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.



Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

2.2 Consultas efetuadas

Foram utilizadas as seguintes fontes para consulta e panorama de mercado referente ao imóvel avaliando.

Elementos pesquisados em Itapira - SP

ELEMENTO	CONDIÇÃO	LOCAL	VALOR (R\$)	ANUNCIANTE	CONTATO
1	Oferta	V. Industrial	600.000,00	Xavier Camargo Imobiliária	(19) 3522-7777
2	Oferta	V. Industrial	600.000,00	Xavier Camargo Imobiliária	(19) 3522-7778
3	Oferta	V. Industrial	650.000,00	Rancho Verde Imóveis	(12) 3322-5578
4	Oferta	V. Industrial	1.300.000,00	Maimone & Fernandes Imóveis	(19) 3557-1428
5	Oferta	V. Industrial	3.400.000,00	Imobiliária Ipeúna	(19) 3576-1287

ELEMENTO 1





ELEMENTO 2



ELEMENTO 3





ELEMENTO 4



ELEMENTO 5





2.3 Apresentação dos valores

Abaixo estão indicados os fatores de homogeneização considerados nesse trabalho.

Fator oferta (Fo).

Fator área (Fa).

Fator Localização (Fl).

Para a definição dos valores de mercado, foram homogeneizados os valores de oferta dos elementos de pesquisa para se adequarem ao modelo do Imóvel avaliando. Além disso, a depreciação baseou-se na possibilidade de venda em curto prazo, inclusive Leilão, considerando-se também o panorama atual do mercado imobiliário, onde na última década, de acordo com o índice Fipe Zap residencial, os preços estão aproximadamente 25% mais baixos.

VALOR DO TERRENO (Vt)

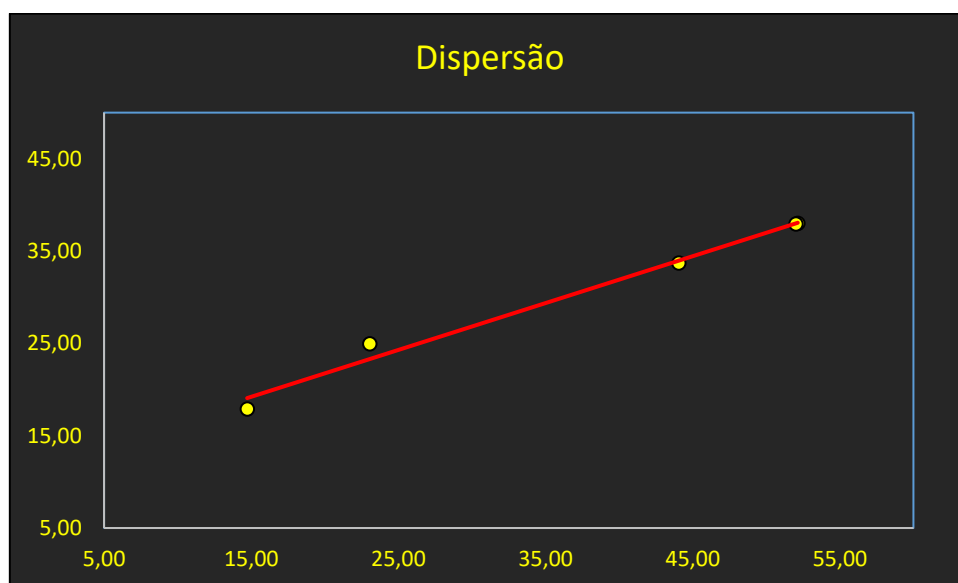
ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS							
VALOR m ² (R\$)	FT. OFERTA (Fo)	VALOR m ² (R\$) - DEDUZIDO Fo.	FATOR ÁREA (Fa)	Ft. LOCAL. (Fl)	PREÇO HOMOGENEIZAD O (R\$/m ²)	(Xi-X) ²	PH/MÉDIA
23,07	0,90	20,77	1,000	1,00	24,92	30,97	0,82
14,72	0,90	13,25	1,000	1,00	17,89	158,67	0,59
52,14	0,90	46,92	1,000	0,90	38,01	56,61	1,25
52,00	0,90	46,80	1,000	0,90	37,91	55,11	1,24
44,05	0,90	39,65	1,000	1,00	33,70	10,33	1,11



INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	
MÉDIA - R\$/m²	30,48
DESVIO PADRÃO	8,83
COEFIC. DE VARIÂNCIA	28,96%
GRAUS DE LIBERD. (n-1)	5
INTERV. DE CONFIANÇA	80,00%
NÍVEL DE CONFIANÇA	20,00%
DISTRIBUIÇÃO t	1,48
t*S/RAIZ(n-1)	5,83
LIMITE SUPERIOR	36,31
MÉDIA	30,48
LIMITE INFERIOR	24,66

Coefficiente de variância inferior a 30%

At (m²)	108.830,70
LIMITES	V. MERCADO
L SUPERIOR	3.951.732,03
MÉDIA	3.317.656,29
L INFERIOR	2.683.580,54





VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (V_{CB})

No imóvel avaliando consta área total construída de aproximadamente 5.143 m² não averbados em matrícula, constituídos da seguinte maneira.

Edificações Casa e Oficina: 334,05 m²

Galpões: 4.809 m²

O valor das construções é dado pela expressão a seguir:

$$VC = Qc \times Ac \times Pc \times Foc$$

Vc – Valor das construções

Qc - Valor unitário da construção – CUB

Ac – Área das construções

Pc – Padrão construtivo

Foc - Fator de depreciação pela idade e estado de conservação

O custo unitário de benfeitoria foi estipulado através do índice padrão do metro quadrado das construções padrão R8-N para escritórios e GI para Galpões, valor publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado de São Paulo – SINDUSCON SP, onde foram adotados os valores publicados em julho de 2022, sendo essa a última publicação conforme apresentada abaixo:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2022

	R\$/m ²
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.048,79
Material	807,31
Despesas Administrativas	52,23
Total	1.908,33

	Custo m ²	% mês
RP1Q	2.017,59	1,07
GI	1.098,93	0,77



A partir do valor de metro quadrado das construções R8-N e GI, adotamos os coeficientes próprios de cada edificação característica, embasados no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos (VEIU) de publicação do IBAPE SP (Instituto Brasileiro de avaliações e Perícias do Estado de São Paulo), conforme tabelas a seguir.

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	IDADE REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL/ SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10



CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 – BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 – CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,890		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,490		
2 - COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5 - Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,610		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2 - Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3 - Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4 - Padrão Superior	Acima de 1,690		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	0,456	0,600



Quadro 1 – Estado de conservação – Ec

REF.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de Reparos Simples	18,10	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO – FATOR K							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



Valor Das construções (Vc)

Idade aparente – 14 anos
Padrão simples

Casa, Oficina e ETE

VC = Qc x Ac x Pc x Foc →	89.258,40
Qc = valor unitário da construção - CUB	1.908,33
Ac = área das construções - m²	384,00
Pc = coeficiente padrão construtivo	0,156
Foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação	0,781

Galpões

VC = Qc x Ac x Pc x Foc →	3.094.114,67
Qc = valor unitário da construção - CUB	1.098,93
Ac = área das construções - m²	5.055,00
Pc = coeficiente padrão construtivo	0,726
Foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação	0,767

Valor Total das construções (Vtc)

Vtc = Casa, Oficina + Galpões

$$Vtc = 89.258,40 + 3.094.114,67$$

$$Vtc = 3.183.373,07$$

Valor do Imóvel (Vi)

Valor do imóvel é a resultante da soma do valor do terreno e das construções, dado pela seguinte expressão:

$$Vi = Vt + Vtc$$

$$Vi = 3.317.656,29 + 3.183.373,07$$

$$Vi = 6.501.029,36$$



CAPÍTULO 3

Resultado da Avaliação

3.1 Fundamentação.

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
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	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
TOTAL DE PONTOS					8

*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 heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	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	8

Enquadramento no Grau II de fundamentação de acordo com a pontuação obtida e critérios obrigatórios.



3.2 Valor de Venda

VALOR DE MERCADO
R\$ 6.501.000,00 (seis milhões, quinhentos e um mil reais)



CAPÍTULO 4

Documentação fotográfica



1- Frente do imóvel



2- Estrada Municipal IPN 020 – sentido Ipeúna



3- Estrada Municipal IPN 020 – sentido Rio Claro



4- Lateral direita do imóvel – Destaque para divisa com cerca viva



5- Portão de acesso ao imóvel ao lado da Portaria principal



6- Vista interna da lateral direita do imóvel



7- Acesso aos galpões – Destaque para Galpão 1



8- Galpão 1 - fundos



9- Vista interna do Galpão 1



10- Vista interna do Galpão 1 anexo