

Brazal - Brasil Alimentos S.A e Massa Falida de Brazal
Complexo Industrial localizado na Rua Pref. José Carlos, 750 - Jardim
Santa Julia - Itupeva - SP
Laudo de Valor de Mercado

Data de Referência: janeiro/2024.

Proposta nº 56849 | Relatório de nº 90255 / 90256

Sumário Executivo

Esta avaliação tem por escopo avaliar o Complexo Industrial localizado na Rua Pref. José Carlos, 750 - Jardim Santa Julia - Itupeva - SP, para a finalidade de Determinação do Valor de Mercado, com data base para janeiro/2024.

VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$ 86.984.964,00 (Oitenta e Seis Milhões, Novecentos e Oitenta e Quatro Mil e Novecentos e Sessenta e Quatro Reais).

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base janeiro/2024.

São Paulo, 10 de abril de 2024.

Setape Engenharia de Avaliações Ltda.
CREA-SP 0183298

Waldir Alves Teixeira Junior
Diretor/Engº Civil – CREA/SP 5062016170

Ronaldo Ribeiro
Coordenador/Engº Mecânico – CREA/SP 0601256356

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil. Para validação das assinaturas, acessar: <https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.7/>

Índice

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação	4
MÓDULO 2 – Avaliação do Terreno	22
MÓDULO 3 – Avaliação das Construções e Benfeitorias	34
MÓDULO 4 – Metodologia de Avaliação	50
MÓDULO 5 – Especificação da Avaliação.....	59

ANEXOS

ANEXO I – Fotos do Imóvel e Máquinas e Equipamentos
ANEXO II – Resumo de Valores dos Bens Móveis
ANEXO III – Relatório Analítico dos Bens Móveis
ANEXO IV – Relação dos Fornecedores
ANEXO V – Documentação do Imóvel

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação

1. Introdução

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o no 44.157.543/0001-92, com sede na Av. Angélica, 2491 - 8ºAndar, Conjuntos. 81 a 84, São Paulo, SP, contratada pela K2 Consultoria Econômica. procedeu à avaliação de Complexo Industrial localizado na Rua Pref. José Carlos, 750 - Jardim Santa Julia - Itupeva - SP, para a finalidade de Determinação do Valor de Mercado, com data base para janeiro/2024.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

1.1. Escopo

Esta avaliação tem por escopo avaliar as contas máquinas e instalações industriais, terreno, construção e benfeitoria e alguns bens da conta de móveis e utensílios do Complexo Industrial localizado na Rua Pref. José Carlos, 750 - Jardim Santa Julia - Itupeva - SP, para a finalidade de Determinação do Valor de Mercado, com data base para janeiro/2024.

1.2. Premissas Adotadas

O laudo é considerado pela SETAPE como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas neste laudo, ou seja, Determinação do Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser re-analisados.

A SETAPE considera para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A SETAPE considera que a documentação fornecida pelo contratante, para a elaboração deste laudo, é boa e válida, sendo possível conciliar com o imóvel vistoriado. Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações. Considerou-se que o imóvel vistoriado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

Para efeito de cálculo, é adotada a área informada no item 1.3.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL e a SETAPE não realiza medições in loco para comprovação da área adotada. Na inexistência de documentação para comprovação da área do imóvel, são realizadas medições por estimativa e a SETAPE reserva-se o direito de rever o valor da avaliação do imóvel caso seja apresentado posteriormente a emissão deste laudo algum documento que comprove a área real do imóvel.

Não foi fornecida a documentação atualizada, caso o imóvel seja utilizado em qualquer operação, recomendamos a apresentação e análise da matrícula atualizada.

A SETAPE considera que as informações fornecidas pelo Contratante são verídicas e precisas e com isso, reserva-se o direito de rever os valores calculados no laudo de avaliação caso exista a comprovação de equívoco ou erro das informações fornecidas pelo Contratante que possa ter interferido no valor do imóvel.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

A SETAPE não realiza na vistoria ao imóvel, estudo de solo ou estudo ambiental, com o intuito de verificar possível passivo ambiental fruto de contaminação de solo ou da estrutura da edificação. Estes estudos não fazem parte do escopo deste laudo de avaliação.

A SETAPE considera que o imóvel está regularizado quanto as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a leis municipais, estaduais e federais.

Os bens móveis foram avaliados “no estado” aparente que foram vistoriados. Não foram feitos testes de funcionamento e qualidade nos mesmos.

Eventualmente para os equipamentos que não estão em operação, podem estar faltando alguma peça ou acessórios dos mesmos, não sendo possível identificá-los.

Os bens pertencentes ao BNDES, foram relacionados, mas não avaliados, conforme acerto inicial. Estão no relatório com valor “0” (zero).

Este laudo de avaliação é elaborado de acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR14653 - Avaliação de Bens (Parte 1 Procedimentos gerais, Parte 2 Imóveis Urbanos e Parte 5 Máquinas, Equipamentos, Instalações e Bens Industriais em Geral), além das recomendações do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Declaramos que a SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda e os profissionais responsáveis por esta avaliação não têm no presente, nem contemplam no futuro, quaisquer interesses em relação aos bens objetos desta avaliação.

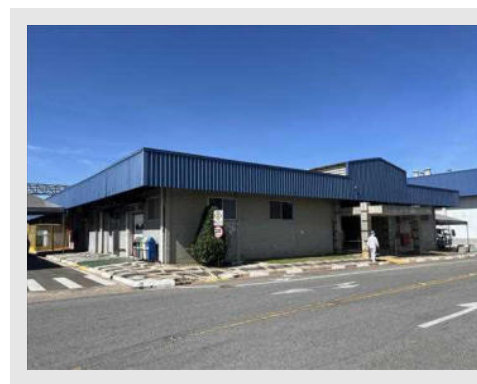
As vistorias foram realizadas no período de 5 a 8 de fevereiro de 2024, com acompanhamento do Sr. Victor Barros.

1.3. Descrição do Imóvel

De acordo com a inspeção efetuada no local em 05 de fevereiro de 2024, acompanhado pelo Sr. Tibério Amaral, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

1.3.1. Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando é composto basicamente por um imóvel industrial com diversos blocos e edificações, parte desocupado (vago) e parte em plena atividade, utilizada como setor logístico da Marfrig, conforme tabela a seguir.



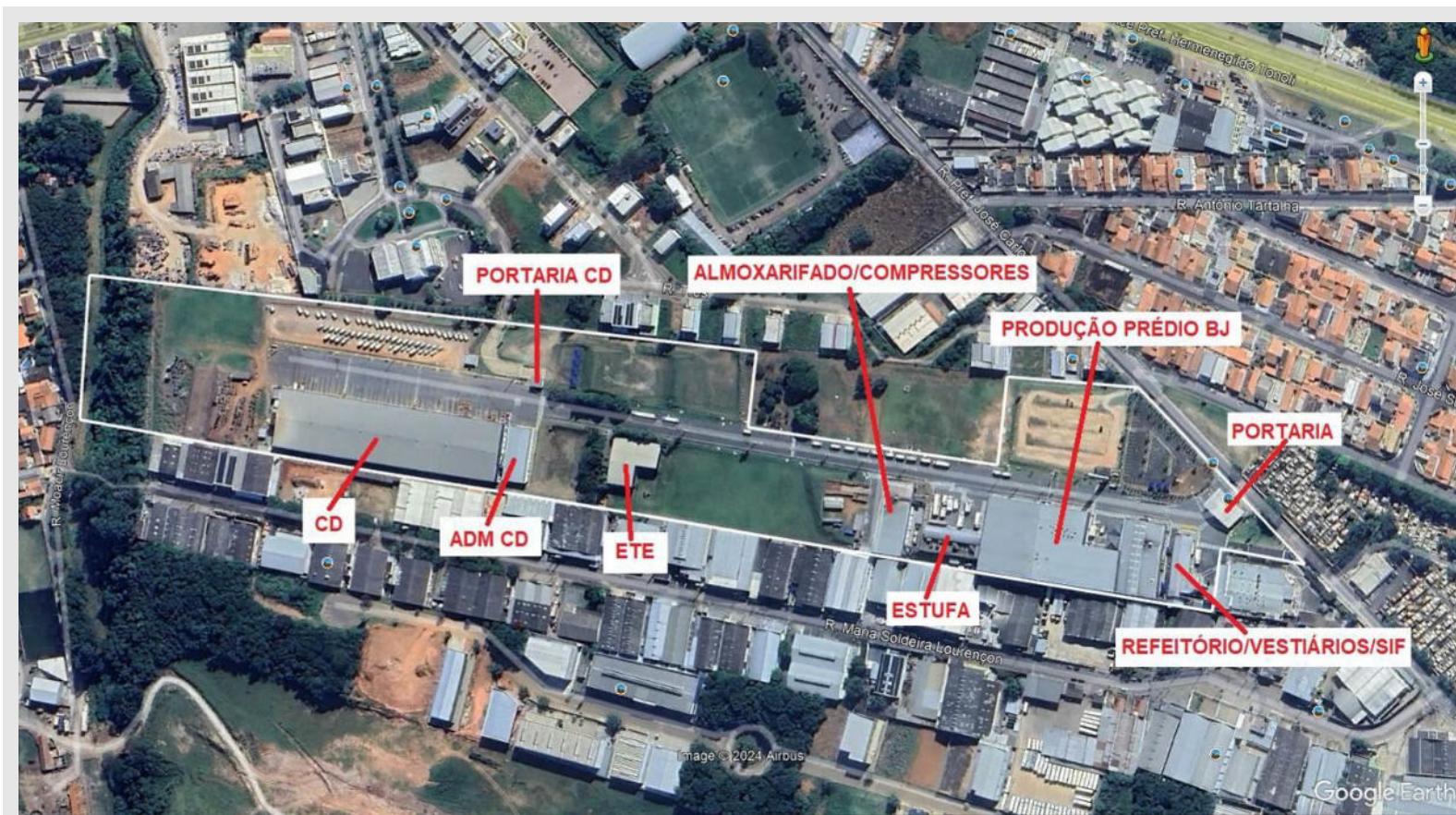
Para efeito de avaliação, foi considerada área equivalente, estimando via Google Earth a área do córrego existente aos fundos do imóvel:

Descrição	Área (m²)	Fator	Área Equivalente (m²)
☐ Área Livre do Terreno	98.282,00	1,00	98.282,00
☒ Córrego	5.458,00	0,10	545,80
TOTAL:	103.740,00		98.827,80



Perímetro estimado sem cunho definitivo com a propriedade

Identificação das respectivas construções erigidas no terreno avaliando:



1.3.2. Documentação do Imóvel

O terreno do imóvel avaliando possui formato irregular, topografia plana, área total de 103.740,00 m² titulada de acordo com a tabela abaixo:

Número Matrícula	Área (m ²)	Cartório	Data de Expedição da Certidão
2.930	-	13º Cartório de Registro de Imóveis de SP	31/07/2018

Informações da matrícula:

Imóvel inicialmente possuía área de terreno de 109.446,00 m², sem averbação de construções em sua matrícula.

Av.8: em 04 de fevereiro de 1992 – “foi desmembrada uma área de terras de 5.706,00 m².a qual passou a ser objeto da matrícula 51.672.”

Av. 41 em 23 de novembro de 2010 – “o imóvel da presente matrícula foi transformado de imóvel rural, para imóvel urbano”.

Por fim, consideramos a área total do terreno como sendo a área inicial menos o desmembramento realizado na Av.08, da matrícula, ou seja, área remanescente de 103.740,00 m².

Documentação Extra:

Laudo da empresa Consult

Após uma visita in loco, verificamos que as áreas cobertas, com exceção da portaria principal, foram desativadas e demolidas. Portanto, para os cálculos das construções, consideramos apenas a área construída indicada na planta. Além disso, as áreas relacionadas à Produção Prédio BJ e ao Almoxarifado/Compressores foram adicionadas, conforme informado no laudo disponibilizado, resultando em uma área construída total de 16.866,60m².

ÁREAS SIF 3673				
ITEM	DESCRIÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA COBERTA	ÁREA AO AR LIVRE
01	PORTARIA PRINCIPAL (PAV. TÉRREO)	105,40	376,38	
02	PORTARIA PRINCIPAL (PAV. SUPERIOR)	105,40		
03	ESTACIONAMENTO 68 VAGAS			3.114,76
04	ESTACIONAMENTO 120 VAGAS			4.606,77
05	ABRIGO BOMBAS E CC D'AGUA		50,00	50,00
06	BALANÇA			50,00
07	GUARITA TIPO TORRE DO ESTACIONAMENTO 68 VAGAS	2,25		
08	SIF	71,35		
09	RESTAURANTE	558,84		
10	ÁREA DE CIRCULAÇÃO / DESCANSO FUNC.		315,23	
11	VESTIÁRIOS MASC. E FEM.	415,00		
16	ETE	729,15		
17	SUBSOLO ETE	34,85		
18	LAGOA			1.913,56
19	ESTACIONAMENTO 178 VAGAS			8.264,56
20	PORTARIA CD	86,73		
21	ADM CD (PAV. TÉRREO)	515,04		
22	ADM CD (PAV. SUPERIOR)	515,04		
23	CD	6.623,07		
24	SALA DE MÁQUINAS	116,24		
25	PÁTIO DE MANOBRAS			5.550,00
26	ESTACIONAMENTO DE CARRETAS			5.450,00
28	GUARITA TIPO TORRE DO ESTACIONAMENTO CD	2,25		
29	MEZANINO ADM CD	156,06		
30	SALA DE BATERIA	78,00		
33	SALA DA T.I. (DEPÓSITO)	19,38		
34	CONTROLE SALA DE MÁQUINAS E ALMOXARIFADO	24,36		
35	OFICINA DE MANUTENÇÃO		36,01	
36	JERKED BEEF II, SETOR DE COMPRAS E ADMINISTRATIVO	629,50		
37	CENTRAL DE BOMBAS DE PPCI		18,00	
SUB TOTAL		10.787,91	795,62	28.999,65
ÁREA TOTAL DO TERRENO		103.740,00m²		

N.M.

PLANTA BAIXA
ESC. 1:1000

Tipo de Imóvel: Complexo Industrial;
Proprietário: Brazal, - Brasil Alimentos (Brasil Foodservice Group S.A.);
Endereço: Rua Pref. José Carlos, 750;
Bairro: Jardim Santa Julia;
Município: Itupeva; e
Estado: São Paulo.

1.3.4. Localização do Imóvel



1.3.5. Características do Logradouro de Situação

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Rua Pref. Jose Carlos	Dupla	12,00 m	01 por sentido	Retilíneo	Asfalto	Sim	Sim	Sim



1.3.6. Zoneamento

De acordo com o Plano Diretor vigente do município de Itupeva, o imóvel avaliando localiza-se em **SI-01**, conforme Lei Complementar nº 527 de 03 de fevereiro de 2023.



LEGENDA

SETOR DE CONSOLIDAÇÃO 1 (SCO-1)	SETOR DE CHÁCARAS 2 (SCH-2)
SETOR DE CONSOLIDAÇÃO 2 (SCO-2)	SETOR DE CHÁCARAS 3 (SCH-3)
SETOR DE CONTROLE 1 (SC-1)	SETOR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 1 (SPA-1)
SETOR DE CONTROLE 2 (SC-2)	SETOR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 2 (SPA-2)
SETOR DE CONTROLE 3 (SC-3)	SETOR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 3 (SPA-3)
SETOR DE CONTROLE 4 (SC-4)	SETOR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 4 (SPA-4)
SETOR DE CHÁCARAS 1 (SCH-1)	SETOR INDUSTRIAL 1 (SI-1)
	SETOR INDUSTRIAL 2 (SI-2)

ANEXO II - Área, índices e coeficientes													
	LOTE	Lote Mínimo (m²)	Recuos Mínimos (m)				Coeficiente				Altura Máxima (m)	Frente* Mínima (m)	Profund.* Mínima (m)
			Frete	Fundo	Lateral 1 lado	Lateral 2 lados	Ocup.	Aprov.	Aprov. Máx.	Perm.			
Rua Emancipadores do Município	MQ	360,00	5,00	3,00	1,50	1,50	60%	1,30	1,80	25%	12,00	12,00	30,00
	ESQ	375,00	5,00	3,00	2,00	2,00	60%	1,30	1,80	25%	12,00	12,00	30,00
	MQ	360,00	5,00	2,00	0,00	0,00	70%	2,00	2,50	20%	12,00	12,00	30,00
	ESQ	375,00	5,00	2,00	0,00	0,00	70%	2,00	2,50	20%	12,00	12,00	30,00
Rodovia Vice Prefeito Hermenegildo Tonoli - trecho1: Do lado direito: da Av. Eduardo Aníbal Lourençon até a confluência com a Rua Francisco Cardoso da Silva. Do lado esquerdo: da Praça do Milênio até o limite do Residencial Pacaembu com a Gleba A.	MQ	360,00	5,00	3,00	2,00	1,50	55%	1,30	1,80	25%	12,00	12,00	30,00
	ESQ	375,00	5,00	3,00	2,00	2,00	55%	1,30	1,80	25%	12,00	12,00	30,00
	MQ	360,00	5,00	3,00	0,00	0,00	70%	2,00	2,50	20%	12,00	12,00	30,00
	ESQ	375,00	5,00	3,00	1,50	1,50	70%	2,00	2,50	20%	12,00	12,00	30,00
Rodovia Vice Prefeito Hermenegildo Tonoli - trecho2: Do lado direito: da Rua Francisco Cardoso da Silva até a divisa do município. Do lado esquerdo: do limite do Residencial Pacaembu com a Gleba A até a divisa do município.	MQ	360,00	5,00	3,00	2,00	1,50	60%	1,30	1,80	25%	12,00	12,00	30,00
	ESQ	375,00	5,00	3,00	2,00	2,00	60%	1,30	1,80	25%	12,00	12,00	30,00
	MQ	360,00	5,00	3,00	0,00	0,00	70%	2,00	2,50	20%	12,00	12,00	30,00
	ESQ	375,00	5,00	3,00	0,00	0,00	70%	2,00	2,50	20%	12,00	12,00	30,00
Setor Industrial - 1 (SI - 1)	MQ	1.000,00	6,00	3,00	-	3,00	60%	1,50	2,00	20%	15,00	20,00	30,00
	ESQ	1.300,00	6,00	4,00	-	3,00	55%	1,50	2,00	20%	15,00	25,00	30,00
Setor Industrial - 1 (SI - 1) - Rua Maria Soldada Lourençon	-	1.000,00	5,00	0,00	-	0,00	75%	1,50	2,00	20%	15,00	20,00	30,00
Setor Industrial - 2 (SI - 2)	MQ	1.500,00	10,00	5,00	-	3,00	63%	1,50	2,00	20%	20,00	30,00	40,00
	ESQ	1.800,00	10,00	5,00	-	3,00	63%	1,50	2,00	20%	20,00	30,00	40,00

1.4. Descrição da Região

De acordo com a inspeção efetuada no local, as características principais da região onde localiza-se o objeto da avaliação são as seguintes:

1.4.1. Características da Região

Uso Predominante: Urbano, Residencial, Comercial e Industrial.

Densidade de Ocupação: Baixa/Média

Padrão Econômico: Médio

Distribuição da Ocupação: Vertical

Área Sujeita a Enchentes: Não

Melhoramentos Públicos: Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia / Sarjeta, Gás Encanado, Iluminação Pública, Transporte Coletivo, Águas Pluviais, Arborização e Jardim.

Transportes Coletivos: Ônibus e metro.

Equipamentos Comunitários: Lazer, Saúde, Cultura, Educação, Segurança.

Intensidade de Tráfego: Alto

Nível de Escoamento: Regular

Principais Polos de Influência: Prefeitura Municipal

Principais Vias de Acesso: Rua Pref. Jose Carlos, Rod. Hermenegildo Tonoli, entre outras.

1.4.2. Ocupação Circunvizinha



1.5. Diagnóstico de Mercado

Itupeva é um município do estado de São Paulo, no Brasil. Sua população estimada em 2019 era de 61.252 habitantes. Faz parte da Aglomeração Urbana de Jundiaí. Possui uma área de 200,516 km². No município, está situada a maior parte do complexo turístico Vida Completa Serra Azul, que engloba o parque aquático Wet 'n Wild e o parque temático Hopi-Hari.

O bairro Santa Júlia em Itupeva é o bairro que está localizado a Prefeitura Municipal da cidade e que possui sua paisagem bem heterogênea, com muitos imóveis industriais (como é o caso do avaliando) e muitos imóveis residenciais (o que demonstra uma valorização da região).

Os imóveis industriais, na sua maioria, são imóveis de grande porte, de ocupação logística, devido a sua excelente localização e facilidade de acesso pela Rodovia Hermenegildo Tonoli. Já a presença dos imóveis residenciais, demonstra a valorização da região.

O local onde o imóvel está situado é uma área industrial. Após uma pesquisa detalhada, constatamos que há algumas ofertas razoáveis nas proximidades, porém são escassas quando se trata de áreas semelhantes. Segundo informações dos corretores, há um loteamento industrial próximo ao imóvel avaliado, mas o valor por metro quadrado é mais elevado devido às áreas menores disponíveis. Notamos também a presença de alguns terrenos nas imediações, fora do novo condomínio, porém as áreas ficam entorno de 5.000 metros quadrados, e apresentam valores superiores a 400 reais por metro quadrado. Em contrapartida, terrenos de tamanho semelhante ao do imóvel avaliado tendem a ter um valor menor, variando entre 300 e 400 reais por metro quadrado, mantendo-se dentro do zoneamento industrial.

Atualmente, o mercado se encontra em um período recessivo, refletindo em uma demanda limitada por parte dos compradores. No entanto, é importante ressaltar que as áreas mais valorizadas estão próximas à rodovia, devido à sua localização estratégica. O imóvel avaliado desfruta de uma boa localização, o que é um ponto positivo. Os corretores estão otimistas para o início de 2024, considerando a redução das taxas de juros e o crescimento contínuo da região industrial. No entanto, eles preferem concentrar seus esforços em áreas menores dentro da região industrial, pois propriedades com até 5.000 m² tendem a ser vendidas mais rapidamente.

Diante desse cenário, podemos concluir que, devido à recessão do mercado, e grande área industrial, caso o imóvel avaliado seja colocado à venda, é provável que leve um tempo considerável para encontrar um comprador. Portanto, sua liquidez pode ser considerada como média/baixa.

Resumo do Diagnóstico do Mercado

Diagnóstico	Situação
Nível de Oferta	Média
Nível de Demanda	Média/Baixa
Absorção	Média/Baixa
Desempenho do Mercado Atual	Recessivo

1.6. Resumo de Valores - Imóvel

Resumo de Valores

Unidade da tabela (valores em R\$ exceto quando indicado)

Resumo de Valores	
R\$	
Valor do Terreno	39.119.580,00
Valor das Construções e Benfeitorias	39.093.167,00
Valor de Mercado em Uso	78.212.747,00
Fator Comercialização	1,00
Valor de Mercado	78.213.000,00

1.7. Resumo de Valores Geral

Resumo Geral de Valores

Unidade da tabela (valores em R\$ exceto quando indicado)

Descrição	Valor de Mercado em Uso (R\$)	Fator Comercialização	Valor de Mercado (R\$)
Imóvel	78.212.747,00	1,00	78.213.000,00
Máquinas e Equipamentos	11.707.993,00	0,15 a 1,00	8.771.964,00
	89.920.740,00		86.984.964,00

MÓDULO 2 – Avaliação do Terreno

2. Cálculo do Valor do Terreno

2.1. Considerações Gerais

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções. O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Foi realizada uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 5 amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno é de R\$ 395,84 / m², determinado em cálculos apresentados neste módulo.

2.2. Cálculo da Homogeneização de Fatores

Planilha de Homogeneização de Fatores

N.Ficha	Unitário.Puro (R\$/m2)	Fator.Oferta	Unitário.Venda (R\$/m2)	Fator Proporção.Área	Fator Localização	Fator Homogen.	Unit.Homogenizado (R\$/m2)
85505.0	350,00	0,90	315,00	0,94	1,29	1,23	387,45
85506.0	611,91	0,90	550,71	0,82	0,90	0,72	396,51
85508.0	300,00	0,90	270,00	1,06	1,29	1,35	364,50
85513.0	620,02	0,90	558,02	0,95	0,90	0,85	474,31
86084.0	300,00	0,90	270,00	0,82	1,50	1,32	356,40

Dados Calculados após a Homogeneização

Unidade da tabela (valores em R\$ exceto quando indicado)

Dados Calculados	Valores
Limite Inferior	R\$ 277,09 /m²
Média Aritmética	R\$ 395,84 /m²
Limite Superior	R\$ 514,59 /m²
Média Saneada	R\$ 395,84 /m²

Área Equivalente do Terreno: 98.827,80 m²

Valor Total do Terreno: R\$ 39.119.580,00

2.3. Elementos Comparativos Coletados

B - Comparativo 85505.0

Endereço:	Rua do Chalé, SN				
Bairro:	Jardim Santa Julia				
Cidade:	Itupeva				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
					
Á.Terreno:	60.000,00 m2	Á.Construída:	0,00 m2	Testada:	0,00 m
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 21.000.000,00
VI.Terreno:	R\$ 350,00 /m2	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	jan/2024
Informante:	SP Brokers - Sr Franscisco - Tel. (19) 98440-1690				
Obs:	Tempo em exposição aproximadamente 1 ano. Zoneamento: SDC -1				

C - Comparativo 85506.0

Endereço:	Rodovia Vice Prefeito Hermenegildo Tonoli, 982
Bairro:	Jardim Santa Julia
Cidade:	Itupeva
Estado:	SP
Tipo:	Sem Edificações
Opção:	Venda



Á.Terreno:	20.428,00 m2	Á.Construída:	0,00 m2	Testada:	0,00 m
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 12.500.000,00
VI.Terreno:	R\$ 611,91 /m2	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	jan/2024
Informante:	Ayka Imóveis - Rui Miguel - Tel. (19) 98112-4000				
Obs:	Tempo em exposição não informado. Zoneamento: SPC				

D - Comparativo 85508.0

Endereço:	Rua Lino Peixoto Amorin, 1251				
Bairro:	Paineiras				
Cidade:	Itupeva				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	160.000,00 m2	Á.Construída:	0,00 m2	Testada:	0,00 m
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 48.000.000,00
VI.Terreno:	R\$ 300,00 /m2	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	jan/2024
Informante:	Paulo Pintija - Sr Paulo - Tel. (19) 98846-6000				
Obs:	Tempo em exposição de aproximadamente 3 anos. Zoneamento: SI-2				

E - Comparativo 85513.0

Endereço:	Av Emilio Chechinato, SN
Bairro:	Jardim Santa Julia
Cidade:	Itupeva
Estado:	SP
Tipo:	Sem Edificações
Opção:	Venda



Á.Equivalente:	67.062,48 m2	Á.Construída:	0,00 m2	Testada:	0,00 m
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 41.580.000,00
VI.Terreno:	R\$ 620,02 /m2	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	jan/2024
Informante:	Colonial Negócios - Sr Paulo - Tel. 11 99697-2409				
Obs:	Tempo em exposição aproximadamente 2 anos. Zoneamento: SPC / SI-1 AT - 77.000,00 Área Equivalente: $65.958,31 \times 1,0 + 11.041,69 \times 0,10 = 67.062,48 \text{ m}^2$				

F - Comparativo 86084.0

Endereço:	Estr. Mun IVA, s/n				
Bairro:	De Medeiros				
Cidade:	Itupeva				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
					
Á.Terreno:	20.000,00 m2	Á.Construída:	0,00 m2	Testada:	0,00 m
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 6.000.000,00
VI.Terreno:	R\$ 300,00 /m2	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	jan/2024
Informante:	Colonial Negócios Imobiliários - Sr Paulo - Tel. 11 99697-2409				
Obs:	Tempo de exposição aproximadamente 2 anos. Zoneamento: SI-2				

2.4. Mapa de Localização do Imóvel Avaliando e Elementos Comparativos



2.5. Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos que excederem este limite (discordantes).

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

- ***M*** = média aritmética
- ***q*** = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

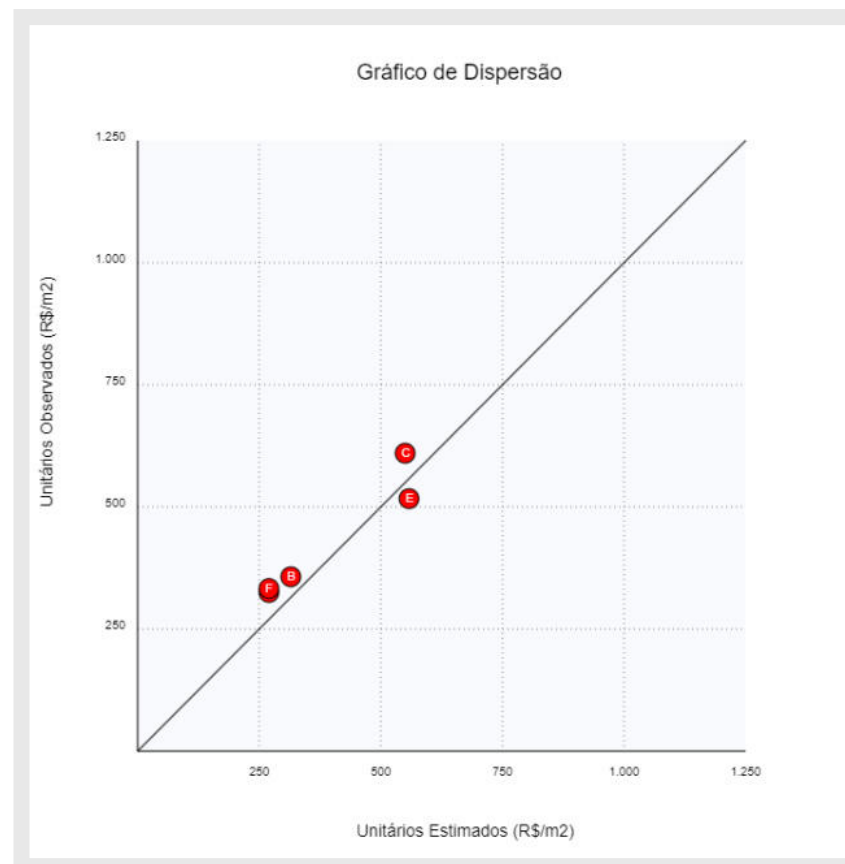
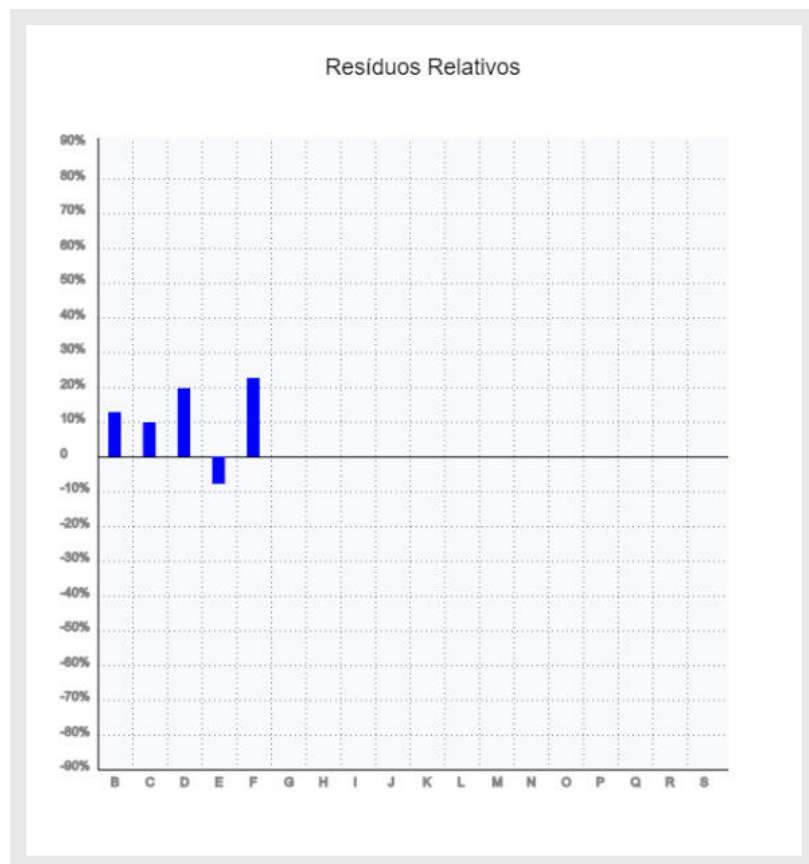
S = desvio padrão

A seguir apresentamos o cálculo do tratamento estatístico com seus respectivos resultados e finais:

Dados do Tratamento Estatístico do Terreno

Descritivo		
Número de Elementos Coletados:		5
Número de Elementos Saneados:		5
Média Aritmética (p/m²):		R\$ 395,84
Desvio Padrão:		46,82
Coeficiente de Variação:		11,83%
Limite Inferior (p/m²):		R\$ 277,09
Limite Superior (p/m²):		R\$ 514,59
Média Saneada (p/m²):		R\$ 395,84
T. de Student:		1,5330
Amplitude do Intervalo de Confiabilidade	Valor Unitário	Percentual de Variação
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 363,74	-8,11 %
Limite Superior (p/m²):	R\$ 427,93	8,11%
Valor do Terreno		Valor
Área Equivalente do Terreno:		98.827,80 m²
Unitário Saneado (p/m²):		R\$ 395,84
Valor do Terreno:		R\$ 39.119.580,00
Intervalo de Confiabilidade do Valor do Terreno		Valor
Limite Inferior:		R\$ 35.947.629,08
Limite Superior:		R\$ 42.291.531,56

2.6. Gráfico de Análise de Resíduos e de Valores Observados *Versus* Valores Estimados



MÓDULO 3 – Avaliação das Construções e Benfeitorias

3. Descrição das Construções e Benfeitorias

Sobre o terreno do imóvel avaliando existem construções e benfeitorias, cujas descrições como área construída, padrões construtivos, idade aparente, estado de conservação, entre outras informações, serão fornecidas a seguir:

Tipo:	Portaria	N.Pavimentos:	2	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	2,80 m
Cobertura:	Laje de Concreto.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Depend.Internas:					
Área.Constr.:	210,80 m ²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Cerâmica.				
Parede:	Alvenaria e Concreto.				
Forro:	Gesso.				
Caixilhos:	Alumínio, Ferro.				
Porta:	Ferro, Madeira.				



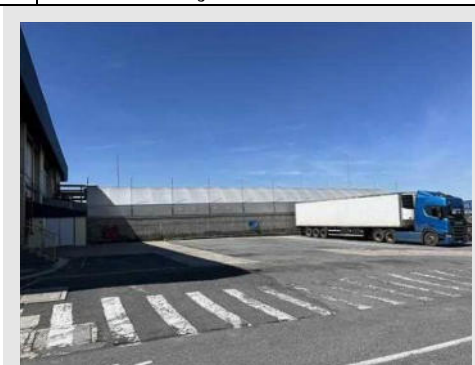
Tipo:	Restaurante/Vestiário/SIF		N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simple
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.					
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.				Pé.Direito:	8,00 m
Cobertura:	Laje de Concreto Impermeabilizada.				Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Depend.Internas:						
Área.Constr.:	1.047,44 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Regular	
Piso:	Cerâmica.					
Parede:	Alvenaria e Concreto.					
Forro:	Isopainel.					
Caixilhos:	Ferro, Madeira.					
Porta:	Ferro, Madeira.					



Tipo:	Produção Prédio BJ	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simples
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	8,00 m
Cobertura:	Laje de Concreto.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Depend.Internas:					
Área.Constr.:	4.635,31 m ²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Cimentado Comum.				
Parede:	Alvenaria e Concreto.				
Forro:	Isopainel.				
Caixilhos:	Sem Ventilação.				
Porta:	Alumínio, Tipo Corta-Fogo.				



Tipo:	Estufa	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Econômico
Estrutura:	Metálica.				
Cobertura:	Lona.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Área.Constr.:	370,00 m ²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Cimentado Comum.				
Parede:					
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Sem Ventilação.				



Tipo:	Almoxarifado/Compressores	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	5,00 m
Cobertura:	Laje de Concreto Impermeabilizada.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Área.Constr.:	1.326,50 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Cimentado Comum.				
Parede:	Alvenaria e Concreto.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Ferro.				
Porta:	Ferro.				



Tipo:	ETE		N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Superior
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.					
Revest.Externo:					Pé.Direito:	0,00 m
Cobertura:	Metálica.				Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Área.Constr.:	764,00 m²	Idade:	10 anos	Est.Conserv.:	Regular	
Piso:	Cimentado Comum.					
Parede:						
Forro:	Sem forro.					
Caixilhos:	Não Possui					
Porta:	Não Possui					



Tipo:	Portaria CD	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simples
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	2,80 m
Cobertura:	Laje de Concreto Impermeabilizada.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Área.Constr.:	86,73 m²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Cerâmica.				
Parede:	Alvenaria e Concreto.				
Forro:	Laje.				
Caixilhos:	Alumínio, Ferro.				
Porta:	Ferro.				



Tipo:	Adm CD		N.Pavimentos:	2	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.					
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.				Pé.Direito:	2,80 m
Cobertura:	Laje de Concreto Impermeabilizada.				Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Área.Constr.:	1.186,14 m²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Regular	
Piso:	Cerâmica.					
Parede:	Alvenaria e Concreto.					
Forro:	Isopainel.					
Caixilhos:	Alumínio.					
Porta:	Ferro, Madeira.					



Tipo:	CD	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	10,00 m
Cobertura:	PVC.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Área.Constr.:	6.623,07 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Cimentado Comum.				
Parede:	Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	Chapa Metálica.				
Caixilhos:	Alumínio, Ferro.				
Porta:	Alumínio, Ferro.				



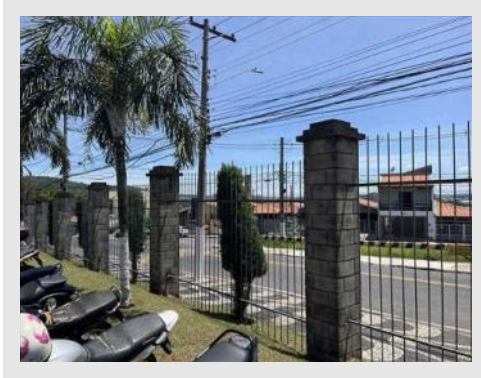
Tipo:	Sala de Maquinas, Sala de Baterias ,Sala de TI (Deposito) ,	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Econômico
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	2,80 m
Cobertura:	Laje de Concreto Impermeabilizada.			Estr.Cobertura:	Alvenaria, Concreto.
Depend.Internas:	Sala de Maquinas, Sala de Baterias ,Sala de TI (Deposito) ,Controle de Salas Almoxarifado				
Área.Constr.:	237,98 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Cerâmica.				
Parede:	Alvenaria e Concreto.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Ferro.				
Porta:	Ferro.				



Tipo:	Pavimentação			Padrão.Construt.:	Médio
Área:	17.300,00 m ²	Idade:	10 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Concreto.				



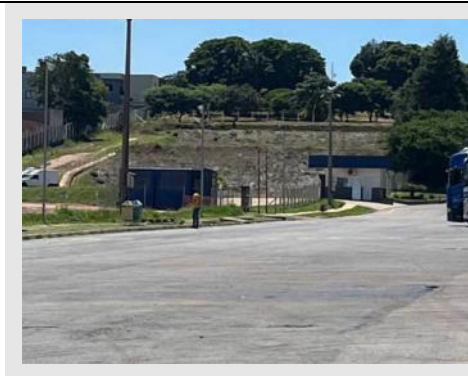
Tipo:	Fechamento			Padrão.Construt.:	Médio
Extensão:	1.140,00 ml	Idade:	10 anos	Est.Conserv.:	Regular



Tipo:	Cobertura Portaria	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Metálica.				
Revest.Externo:				Pé.Direito:	6,00 m
Cobertura:	Metálica.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Área.Constr.:	376,38 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Regular
Forro:	Não Possui.				



Tipo:	Guarita Tipo Torre Estacionamento CD		N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simples
Estrutura:	Concreto.					
Revest.Externo:					Pé.Direito:	2,80 m
Cobertura:	Laje de Concreto.				Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:						
Área.Constr.:	2,25 m²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Regular	
Piso:	-					
Parede:	Massa Desempenada Pintada, Telhas Metálicas.					
Forro:	Sem forro.					
Caixilhos:	Alumínio.					
Porta:	Aluminio.					



3.1. Cálculo do Valor das Construções e Benfeitorias

Planilha de Cálculo do Valor das Construções e Benfeitorias

Unidade de Medida em R\$ exceto quando indicado

Item	Descrição	Quant	Un	Soma	VI Unitário	IA	EC	VU	VR	Dep	VI Novo	VI Deprec
1	Portaria	210,80	m²	Sim	2.842,91	15	c	60	45	0,822	599.285,43	492.612,62
2	Restaurante/Vestiário/SIF	1.047,44	m²	Sim	2.482,66	15	c	60	45	0,822	2.600.437,39	2.137.559,53
3	Produção Prédio BJ	4.635,31	m²	Sim	2.202,67	20	c	60	40	0,758	10.210.058,28	7.739.224,17
4	Estufa	370,00	m²	Sim	1.014,21	15	c	60	45	0,822	375.257,70	308.461,83
5	Almoxarifado/Compressores	1.326,50	m²	Sim	3.248,21	15	c	80	62	0,866	4.308.750,57	3.731.377,99
6	ETE	764,00	m²	Sim	1.251,12	10	c	30	20	0,758	955.855,68	724.538,61
7	Portaria CD	86,73	m²	Sim	2.361,26	20	c	70	50	0,796	204.792,08	163.014,50
8	Adm CD	1.186,14	m²	Sim	3.242,33	20	c	60	40	0,758	3.845.857,31	2.915.159,84
9	CD	6.623,07	m²	Sim	3.248,21	15	c	80	62	0,866	21.513.122,20	18.630.363,83
10	Sala de Máquinas, Sala de Baterias, Sala de TI (Deposito)	237,98	m²	Sim	1.192,38	15	c	60	45	0,822	283.762,59	233.252,85
11	Pavimentação	17.300,00	m²	Não	117,48	10	c	40	30	0,822	2.032.404,00	1.670.636,09
12	Fechamento	1.140,00	ml	Não	293,69	10	c	30	20	0,758	334.806,60	253.783,40
13	Cobertura Portaria	376,38	m²	Sim	698,98	15	c	20	8	0,335	263.082,09	88.132,50
14	Guarita Tipo Torre Estacionamento CD	2,25	m²	Sim	2.819,42	20	c	70	50	0,796	6.343,70	5.049,58
TOTAIS		16.866,60									47.533.815,61	39.093.167,34

LEGENDA:

IA: Idade Aparente

EC: Estado de Conservação

VU: Vida Útil

VR: Vida Remanescente

DEP: Coeficiente de Depreciação

MÓDULO 4 – Metodologia de Avaliação

4. Metodologia

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Partes 1 e 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do terreno e das benfeitorias, optamos pela adoção de uma conjugação de métodos, quais sejam:

Para obtenção do valor de mercado do terreno adotamos o “Método Comparativo de Dados de Mercado” e para a obtenção dos valores das construções e benfeitorias adotamos o “Método da Quantificação do Custo”. Para a obtenção do valor de mercado do imóvel como um todo realizamos a composição do valor do terreno, valor das edificações e benfeitorias e o fator de comercialização, metodologia está denominada “Método Evolutivo”.

4.1. Terreno

4.1.1. Tratamento de Dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. 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.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel avaliando. Com base nesta análise utilizamos na homogeneização de fatores os seguintes fatores:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%}$$

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30\%}$$

4.2. Construções e Benfeitorias

O valor das construções foi obtido baseando-se no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2002/2006” (Adequação) - NBR 12.721-2006, efetuado pela Comissão de Peritos nomeados pelo M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo e em conjunto com o Estudo de Valores de Edificações elaborado pelo IBAPE-SP, em tabela com múltiplos dos custos das edificações atualizado para a data base deste trabalho com último R8N divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil de São Paulo, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

Para os casos de benfeitorias como bases, calçamento, muros, etc., os valores adotados foram obtidos de pesquisa junto ao mercado local e com base em publicações especializadas no setor, tais como Revista Construção e Mercado.

Para a determinação das depreciações, aplicamos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	d	Entre regular e reparos simples	g	Reparos importantes
b	Entre novo e regular	e	Reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor
c	Regular	f	Entre reparos simples e importantes	i	Sem valor

4.2.1. Definição do Valor de Mercado

Definição: O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

O valor de mercado foi obtido através da somatória dos valores do terreno e das construções e benfeitorias, aplicando uma depreciação técnica sobre as mesmas, e um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

O Fator Comercialização é aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta / procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar: localização do imóvel, arquitetura e padrão compatível com o local, funcionalidade, equilíbrio econômico do empreendimento, condições de obsolescência, características geo-econômicas da região, retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

OBS: O valor do fator comercialização utilizado foi de 1,00 para o Imóvel e, para máquinas e equipamento foi de 0,15 a 1,00.

4.3. Bens Móveis e Conteúdos

4.3.1. Critérios Gerais

Os critérios gerais empregados na avaliação dos bens móveis, parte do Ativo Imobilizado da Empresa, foram critérios empregados em serviços de avaliações, para a finalidade proposta, variando conforme a natureza do bem, que constitui em:

- Verificação de existência de cada bem.
- Verificação do estado de conservação de cada bem.
- Estabelecimento do valor novo de reposição do bem, conforme procedimento detalhado.
- Estabelecimento do valor de mercado do bem, face sua obsolescência, estado de conservação, vida útil e pesquisa de mercado.

4.3.2. Determinação do Valor dos Bens Móveis

Verificamos a existência real de cada máquina avaliada conferindo, sempre que possível, as informações quanto ao fabricante, marca, modelo e demais características operacionais.

Para a avaliação de máquinas e equipamentos, consideramos descrito a seguir:

Consideramos os equipamentos instalados na planta industrial e integrados no processo produtivo em que se encontram, bem como ao imóvel. Consideramos também as instalações industriais, tais como tubulações, dutos, cabeamentos etc. O valor neste caso, considera a vantagem de os equipamentos estarem montados e inseridos no processo de produção em questão, e será denominado Valor de Mercado em Uso com Equipamentos Instalados.

O valor novo de reposição dos bens avaliados foi estabelecido com base em cálculos de custo atual para aquisição de um bem idêntico e novo. No caso dos bens fora de produção, o valor que foi calculado será o custo para a aquisição de um bem de características operacionais semelhantes.

Os valores apresentados como custo novo de reposição dos bens avaliados, foram estabelecidos com base em catálogos, cotações e/ou listas de preços solicitados e na medida do possível anexados para comprovação dos valores. Na impossibilidade de se obter comprovantes, utilizamos como base informações por nós obtidas diretamente de fabricantes e/ou comerciantes do ramo. Em todos os casos, agregamos ao custo do equipamento os impostos devidos quando aplicável.

Para o caso de máquinas estrangeiras que possuem representantes, efetuamos as cotações, aplicando os devidos impostos e, para as que não estão na situação acima, cotamos por similares produzidos atualmente no Brasil, utilizando como base o valor de máquinas e/ou equipamentos de produção nacional.

Para os casos em que foi utilizado “Método Comparativo de Dados do Mercado”, o valor novo de reposição é o próprio valor pesquisado no mercado.

Quando o bem é desenvolvido, construído ou adaptado pela própria empresa avaliada, usamos a Composição do Custo onde obtemos junto às áreas pertinentes, as informações necessárias de custos de projeto, material e mão de obra necessária para a composição dos valores.

OBS.: Nos casos em que a idade real não pode ser constatada foi utilizada a idade aparente verificada durante a vistoria.

4.3.3. Critério de Cálculo de Depreciação Técnica e Obsolescência

O método utilizado para o cálculo da depreciação técnica e obsolescência, é o da Quota Fixa (Método da Linha Reta), conforme citado nas Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que consiste na depreciação como função linear da idade do bem, com variação uniforme ao longo da vida útil, segundo a seguinte fórmula:

$$D = \text{VNR} - (\text{VNR} \cdot \text{AR}/\text{VU})$$

Onde:

D = Valor da depreciação do bem na data da avaliação

VNR = Valor novo de reposição do bem

AR = Anos Remanescentes

VU = Vida útil técnica e econômica esperada em anos

Para a determinação dos anos remanescentes são considerados os seguintes fatores:

- Condições, ambiente e turnos de trabalho
- Estado de conservação
- Planos de manutenção
- Obsolescência

A vida útil técnica e econômica esperada é obtida através das seguintes fontes:

- Tabela de vidas úteis no Livro Engenharia de Avaliações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, capítulo 18, publicado pela Editora Pini em setembro de 2007.
- Tabelas de vidas úteis próprias da SETAPE, desenvolvidas para diversos segmentos de trabalho.
- Consultas específicas junto aos fabricantes.

Estas vidas úteis podem ser adaptadas às condições operacionais de determinadas empresas.

4.3.4. Critério de Atualização de Valores

Nos casos em que os comprovantes não são da data recente é feito o devido reajuste com base no respectivo índice econômico nacional publicado pela revista “CONJUNTURA ECONÔMICA”, da “Fundação Getúlio Vargas”, obtendo-se assim o correspondente valor atual. Como a publicação destes índices é feita com certo atraso, o índice para o mês do laudo é calculado através dos índices oficiais da inflação, dos últimos meses.

MÓDULO 5 – Especificação da Avaliação

5. Especificação da Avaliação

Segundo NBR 14.653 – Parte 2, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação a priori.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 2, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

Tabela 3 da NBR 14563-2:2011 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Pontos	Comentários
1	2	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto aos fatores utilizados no tratamento.
2	2	A quantidade de dados de mercado foi atendida a quantidade mínima para o Grau II.
3	2	A identificação dos dados de mercado foi feita com apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.
4	2	O Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores atende o Grau II.
TOT.:	8	Laudo Enquadrado no Grau II

Tabela 5 da NBR 14563-2 - Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Amplitude do Intervalo de Confiabilidade: 16,22%

Grau de precisão atingido: Grau III

Tabela 6 da NBR 14563-2 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa de custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.
2	2	O BDI adotado foi justificado.
3	2	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.
TOT.:	6	Laudo Enquadrado no Grau II

Tabela 10 da NBR 14563-2 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa do valor do terreno, atingimos o Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.
2	2	Na estimativa dos custos de reedição atingimos o Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo.
3	1	O fator de comercialização foi arbitrado.
TOT.:	5	Laudo Enquadrado no Grau II

O presente trabalho é classificado como "Laudo Enquadrado no Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e com amplitude do intervalo de confiabilidade de 16,22% de precisão do terreno segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653 – Parte 2.

5.1. Máquinas e Equipamentos – Bens isolados

Tabela 2 da NBR 14563-5:2006

Grau de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas				
Item	Descrição	III	Graus II	I
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos.	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias.	Caracterização sintética do bem, com fotografia.
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.	Não foi possível observar o funcionamento.
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: Cotação direto do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar
		Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando	Para valor de mercado: dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando
		As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no laudo	Citada a fonte de informação
4	Depreciação Pontos Mínimos	Implícita no valor de mercado do bem 10	Calculada por metodologia consagrada 6	Arbitrada 4
	Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

Tabela 3 da NBR 14563-5:2006

Enquadramento dos Laudos segundo seu grau de Fundamentação (Avaliação de Máquinas, Equipamentos ou instalações Isolados)		
Item	Pontos	Comentários
1	1	Caracterização sintética do bem, com fotografia
2	2	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.
3	1	Quanto a fontes de informação e dados de mercado para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar; para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando; citada a fonte de informação.
4	2	Depreciação calculada por metodologia consagrada.
Total	6	Laudos Enquadrados no Grau II

O presente trabalho é classificado como “Laudos enquadrados como Grau II” quanto à fundamentação da avaliação para bens isolados, segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-5:2011.

5.2. Unidade Industrial Completa

Tabela 4 da NBR 14563-5:2006

Graus de fundamentação para a unidade completa				
Item	Descrição	III	Graus II	I
1	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.	Não foi possível observar o funcionamento.
2	Cadastro Técnico	Cadastro com identificação de idade e condição de manutenção	Cadastro com identificação de idade	Relação dos bens
3	Máquinas e equipamentos, móveis e utensílios	Pelo menos 80% do valor do item no grau III desta parte 5	Pelo menos 80% do valor do item no mínimo no grau II desta parte 5 (tabelas 2 e 3)	Pelo menos 80% do valor do item no mínimo no grau I desta parte 5 (tabelas 2 e 3)
4	Terrenos	Pelo menos 80% do valor do item no grau III da parte 2 ou parte 3	Pelo menos 80% do valor de item no mínimo no grau II da parte 2 ou parte 3	Pelo menos 80% do valor do item no mínimo no grau I da parte 2 ou parte 3
5	Edificações e infraestrutura	Pelo menos 80% do valor no grau III da parte 2 ou parte 3	Pelo menos 80% do valor do item no mínimo no grau II da parte 2 ou parte 3	Pelo menos 80% do valor do item no mínimo no grau I da parte 2 ou parte 3
	Graus	III	II	I
	Pontos Mínimos	2,5	1,5	1
	Restrições	Itens 1 e 2 no mínimo no grau III	Itens 1 e 2 no mínimo grau II	Todos os itens no mínimo no grau I

Tabela 5 da NBR 14563-5:2006

Enquadramento dos Laudos Segundo a Fundamentação (Imóvel + Móveis)					
Item	Pontos	Comentários	III	Condição mínima II	I
1	(II)	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações II	(III)	(II)	(I)
2	(II)	O Cadastro com identificação de idade foi criado, atendendo os requisitos mínimos do Grau II	(III)	(II)	(I)
3	0,26	Pelo menos 80% do valor do item está no mínimo no grau I desta parte 5, atendendo os requisitos mínimos do Grau II	>= 3	>= 2	>= 1
4	0,87	Pelo menos 80% do valor de item está no mínimo no grau II da parte 2 ou parte 3, atendendo os requisitos mínimos do Grau II	>= 3	>= 2	>= 1
5	0,87	Pelo menos 80% do valor de item está no mínimo no grau II da parte 2 ou parte 3, atendendo os requisitos mínimos do Grau II	>= 3	>= 2	>= 1
Total		2	Laudo enquadrado no Grau II		

O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação da avaliação para o/a Complexo Industrial/Unidade Produtiva, segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2/5:2011.

ANEXOS

ANEXO I – Fotos do Imóvel e Máquinas e Equipamentos



Fachada do imóvel



Portaria



Portaria – Térreo



Portaria - Térreo



Portaria - Piso Superior



Portaria - Piso Superior



Restaurante/Vestiário/SIF



Restaurante/Vestiário/SIF - Cozinha



Restaurante/Vestiário/SIF – Refeitório



Restaurante/Vestiário/SIF - Vestiário



Restaurante/Vestiário/SIF - Lavanderia



Restaurante/Vestiário/SIF - Circulação



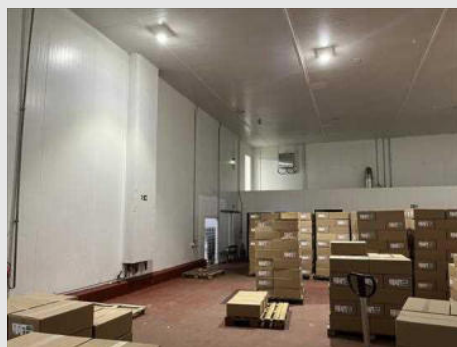
Produção Prédio BJ



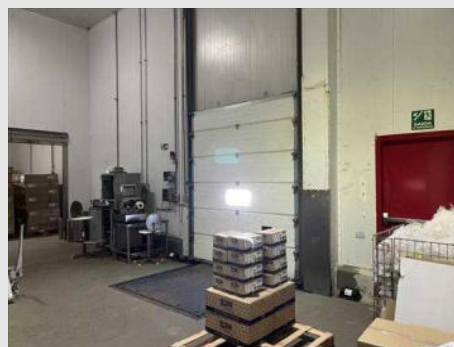
Produção Prédio BJ - Circulação



Produção Prédio BJ - Galpão



Produção Prédio BJ - Galpão



Produção Prédio BJ - Docas



Produção Prédio BJ - Galpão



Estufa



Estufa - Vista geral



Estufa - Vista geral



Estufa - Vista geral



Almoxarifado/Compressores



Almoxarifado/Compressores - Compressores



Almoxarifado/Compressores - Almoxarifado



Almoxarifado/Compressores - Almoxarifado



ETE



ETE



ETE



Adm



Adm



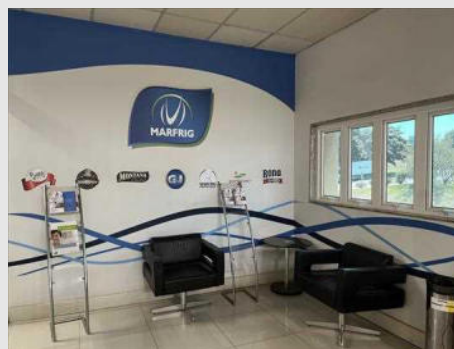
Adm - Térreo



Adm – Térreo



Adm - Térreo



Adm - Piso Superior



Adm - Piso Superior



Adm - Piso Superior



Adm - Piso Superior



Adm - Piso Superior



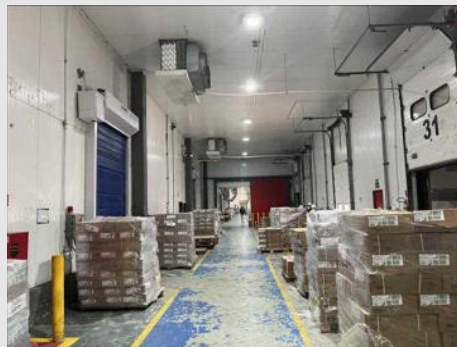
Portaria CD



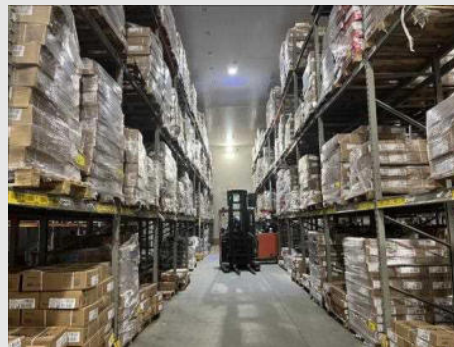
CD



CD - Circulação



CD - Circulação



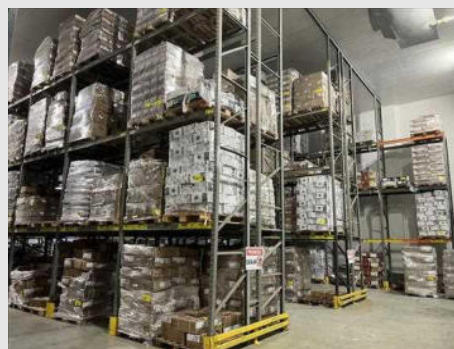
CD - Câmara Resfriada



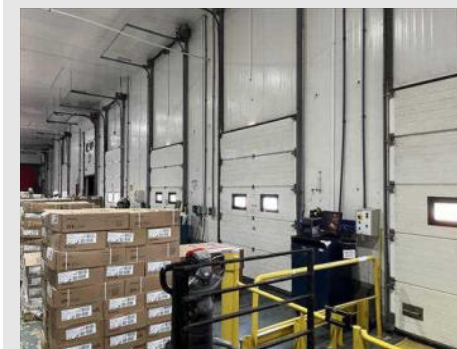
CD - Câmara Resfriada



CD - Câmara Congelada



CD - Câmara Congelada



CD - Docas



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral



Vista geral

Fotos de Máquinas e Equipamentos



LAVADORA TRIPLA MANUAL DE BOTAS EM AÇO INOX, C/ 2 BICOS DE DUCHA | Item: 1 |



LAVATÓRIO EM AÇO INOX, 3 BICOS, ACIONAMENTO C/ JOELHO | Item: 2 |



PORTA DE ISOLAMENTO TÉRMICO DE CORRER EM AÇO INOX, DIM. 1.200X1.800X12 MM | Item: 3 |



PORTA DE ISOLAMENTO TÉRMICO DE CORRER EM AÇO INOX, DIM. 1.350X2.350X12 MM | Item: 4 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM AÇO INOX, DIM. 2.750X2.400X12 MM | Item: 5 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM AÇO INOX MARCA TERMOPAINEL, DIM. 2.550X2.400X12 MM | Item: 6 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM AÇO INOX
MARCA TERMOPAINEL, DIM. 2.550X2.400X12 MM |
Item: 6 |



TANQUE HORIZONTAL EM AÇO INOX, DIM.
1.400X1.400X700 MM | Item: 7 |



TANQUE HORIZONTAL EM AÇO INOX, DIM.
1.400X1.400X700 MM | Item: 8 |



CORTINA DE AR MARCA JMV, DIM. 2.300 MM | Item: 9
|



CORTINA DE AR MARCA JMV, DIM. 2.300 MM | Item: 9
|



LIXEIRA EM AÇO INOX, CAP. 100 L | Item: 10 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM AÇO INOX
MARCA TERMOPAINEL, DIM. 2.550X2.400X12 MM |
Item: 11 |



LOTE DE 240 CARRINHOS EM AÇO INOX, P/
GRELHAS, DIM. 1.000X1.150X1.950 MM | Item: 12 |



LOTE DE 240 CARRINHOS EM AÇO INOX, P/
GRELHAS, DIM. 1.000X1.150X1.950 MM | Item: 12 |



MÁQUINA FATIADORA DE CARNE MARCA GROTE,
MOD. S/A 522 | Item: 13 |



ESTUFA EM AÇO INOX MARCA ARPROTEC, A GÁS |
Item: 15 |



EVAPORADOR DE AR FORÇADO MARCA FROST
FRIO, C/ 4 VENTILADORES | Item: 16 |



EVAPORADOR DE AR FORÇADO MARCA FROST FRIO, C/ 2 VENTILADORES | Item: 17 |



CIRCULADOR DE AR EM AÇO INOX, DIAM. 1.000 MM | Item: 18 |



CIRCULADOR DE AR EM AÇO INOX, DIAM. 1.000 MM | Item: 18 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM AÇO INOX MARCA MBP ISOBLOCK, DIM. 2.550X2.400X12 MM | Item: 19 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM AÇO INOX, DIM. 2.600X3.000X10 MM | Item: 20 |



PORTA DE ISOLAMENTO DE CORRER EM AÇO INOX MARCA TERMOPAINEL, DIM. 1.350X2.000X12 MM | Item: 21 |



EVAPORADOR DE AR FORÇADO MARCA FROST FRIO, C/ 4 VENTILADORES | Item: 22 |



EVAPORADOR DE AR FORÇADO MARCA FROST FRIO, C/ 4 VENTILADORES | Item: 23 |



CIRCULADOR DE AR EM AÇO INOX, DIAM. 1.000 MM | Item: 24 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM AÇO INOX, DIM. 2.550X2.040X12 MM | Item: 25 |



LAVADORA DUPLA MANUAL DE BOTAS EM AÇO INOX, C/ 2 BICOS DE DUCHA | Item: 26 |



BOMBA CENTRÍFUGA MARCA SCHNEIDER, MOD. BPI 065-040-200, ROTOR 189 MM, C/ MOTOR DIESEL | Item: 27 |



EVAPORADOR DE AR FORÇADO MARCA FROST FRIO, C/ 2 VENTILADORES | Item: 28 |



BALANÇA DOSADORA DE CARNE EM AÇO INOX MARCA ISHIDA, C/ PAINEL ELETRÔNICO DIGITAL | Item: 29 |



AUTOCLAVE VERTICAL MARCA PHOENIX, MOD. AV-75, POT. 4.000 W | Item: 31 |



BALANÇA DOSADORA DE CARNE EM AÇO INOX MARCA ISHIDA, C/ PAINEL ELETRÔNICO DIGITAL | Item: 32 |



ESTEIRA TRANSPORTADORA EM AÇO INOX, MOD. SUPERIOR, P/ COLETA DE EMBALAGEM 25GR | Item: 34 |



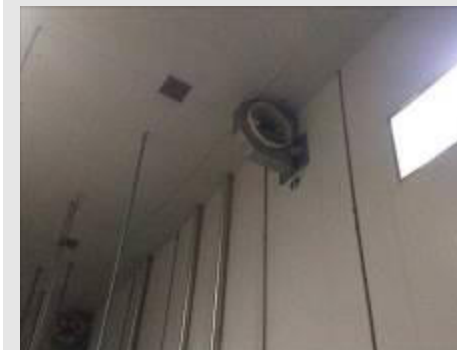
ESTEIRA TRANSPORTADORA EM AÇO INOX, MOD. SUPERIOR, P/ RECEBIMENTO DE EMBALAGEM 25GR | Item: 35 |



TANQUE HORIZONTAL EM AÇO INOX MARCA FRIGMANN HERMANN, CAP. 1.500 L, DIAM. 1.300X1.200 MM | Item: 36 |



EVAPORADOR DE AR FORÇADO MARCA FROST FRIIO, C/ 4 VENTILADORES | Item: 38 |



CIRCULADOR DE AR EM AÇO INOX, DIAM. 1.000 MM | Item: 39 |



CIRCULADOR DE AR EM AÇO INOX, DIAM. 1.000 MM | Item: 40 |



EVAPORADOR DE AR FORÇADO MARCA FROST FRIIO, C/ 3 VENTILADORES | Item: 41 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM AÇO INOX, DIM. 2.550X2.0400X12 MM | Item: 42 |



MÁQUINA ENCHEDORA EMBALADORA MARCA VOLPAK, MOD. SP-170S1F, CAP. 66 M3/H, N.S. 17311A, C/ SISTEMA DE PESAGEM DE EMBALAGEM, MÓDULO DE CHECAGEM DE PESAGEM MARCA ISHIDA, MOD. DACS-W-012-SB / PB 1 | Item: 43 |



MÁQUINA ENCHEDORA EMBALADORA MARCA VOLPAK, MOD. SP-170S1F, CAP. 66 M3/H, N.S. 17311A, C/ SISTEMA DE PESAGEM DE EMBALAGEM, MÓDULO DE CHECAGEM DE PESAGEM MARCA ISHIDA, MOD. DACS-W-012-SB / PB 1 | Item: 43 |



MÁQUINA ENCHEDORA EMBALADORA MARCA EFFYTEK, MOD. HB262, N.S. HB262002 | Item: 44 |



SISTEMA DE DOSAGEM E ALIMENTAÇÃO MARCA CALDEMEC, NR. PROJ. 24271/07 | Item: 45 |



SISTEMA DE DOSAGEM E ALIMENTAÇÃO MARCA CALDEMEC, NR. PROJ. 24271/07 | Item: 45 |



SISTEMA DE DOSAGEM E ALIMENTAÇÃO DA BALANÇA | Item: 46 |



PRENSA HIDRÁULICA EM AÇO INOX MARCA
SUNNYVALE, CAP. 30 T | Item: 47 |



MISTURADOR EM AÇO INOX MARCA INCOMAF, MOD.
MTV-700, N.S. 126/92 | Item: 48 |



EVAPORADOR DE AR FORÇADO, C/ 3
VENTILADORES | Item: 49 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM AÇO INOX,
DIM. 1.350X2.100X12 MM | Item: 50 |



ESTEIRA TRANSPORTADORA C/ ESTRUTURA EM
AÇO INOX, DIM. 600X2.400 MM (S/ MOTOR) | Item: 51 |



MÁQUINA ENCHEDORA EMBALADORA MARCA
EFFYTEK, MOD. HB201, N.S. HB201004 | Item: 52 |



APLICADOR DE SACHET MARCA AZCO | Item: 54 |



APLICADOR DE SACHET MARCA AZCO | Item: 55 |



APLICADOR DE SACHET MARCA AZCO | Item: 56 |



APLICADOR DE SACHET MARCA AZCO | Item: 57 |



EVAPORADOR DE AR FORÇADO, C/ 3
VENTILADORES | Item: 58 |



PORTA SECCIONAL MARCA TERMOPAINEL, DIM.
2.500X2.500 MM | Item: 59 |



PLATAFORMA HIDRÁULICA NIVELADORA MARCA RITE HITE, MOD. HD-1400 | Item: 60 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM AÇO INOX, DIM. 2.550X2.100X12 MM | Item: 61 |



PORTA DE BLOQUEIO DE CORRER EM AÇO INOX, DIM. 1.300X2.000X6,5 MM | Item: 62 |



PORTA SECCIONAL MARCA TERMOPAINEL, DIM. 2.500X2.500 MM | Item: 63 |



PLATAFORMA HIDRÁULICA NIVELADORA MARCA RITE HITE, MOD. HD-1400 | Item: 65 |



PLATAFORMA HIDRÁULICA NIVELADORA MARCA RITE HITE, MOD. HD-1400 | Item: 66 |



LIXEIRA EM AÇO INOX, CAP. 100 L | Item: 67 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM AÇO INOX
MARCA MBP ISOBLOCK, DIM. 2.300X3.100X18 MM |
Item: 68 |



PLATAFORMA HIDRÁULICA NIVELADORA MARCA
RITE HITE, MOD. HD-1400 | Item: 69 |



LAVATÓRIO EM AÇO INOX MARCA FRIGMANN
HERMANN, 1 BICA, ACIONAMENTO C/ JOELHO | Item:
71 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM AÇO INOX
MARCA MBP ISOBLOCK, DIM. 2.300X3.100X18 MM |
Item: 72 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM AÇO INOX
MARCA MBP ISOBLOCK, DIM. 2.300X3.100X18 MM |
Item: 72 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM AÇO INOX
MARCA MBP ISOBLOCK, DIM. 2.300X3.100X18 MM |
Item: 73 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM AÇO INOX
MARCA MBP ISOBLOCK, DIM. 2.300X3.100X18 MM |
Item: 74 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM AÇO INOX
MARCA MBP ISOBLOCK, DIM. 2.300X3.100X18 MM |
Item: 75 |



CARRINHO EM AÇO INOX MARCA VEMAG, CAP. 200
L | Item: 76 |



LIXEIRA EM AÇO INOX, CAP. 100 L | Item: 78 |



EVAPORADOR DE AR FORÇADO, C/ 2
VENTILADORES | Item: 79 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM ISOPAINEL
MARCA TERMOPAINEL, DIM. 1.300X2.150X10 MM |
Item: 80 |



EVAPORADOR DE AR FORÇADO, C/ 2
VENTILADORES | Item: 81 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM AÇO INOX
MARCA MBP ISOBLOCK, DIM. 1.300X2.100X12 MM |
Item: 82 |



PORTA FRIGORÍFICA DE CORRER EM AÇO INOX
MARCA MBP ISOBLOCK, DIM. 1.300X2.100X12 MM |
Item: 84 |



MOEDOR DE CARNE EM AÇO INOX MARCA
INCOMAF, MOD. TR-160, N.S. 118/02 | Item: 85 |



INJETORA DE TEMPERO MARCA INTERMEC, MOD.
AMD-600E | Item: 86 |



LAVATÓRIO EM AÇO INOX MARCA FRIGMANN
HERMANN, 1 BICO, ACIONAMENTO C/ JOELHO | Item:
87 |



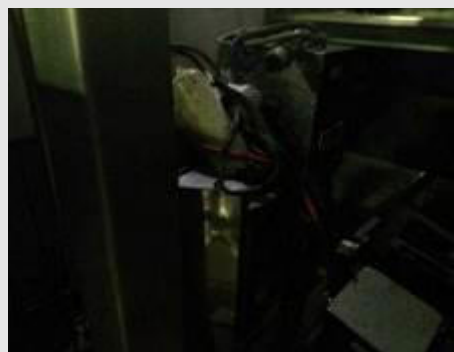
CARREGADOR DE BATERIA TRACIONÁRIA MARCA
LINDE, MOD. NDV 002305112, TENSÃO DE ENTRADA
440 V, TENSÃO DE SAÍDA 48 V, CORRENTE 100 A |
Item: 88 |



CARREGADOR DE BATERIA TRACIONÁRIA MARCA
KM, TIPO TRAC, MOD. KMV, 24V 30A, N.S. 1102092 |
Item: 89 |



LINHA DE DOSAGEM DE MOLHO P/ LASANHA,
COMPOSTO 4 DOSADORES MARCA GS, ESTEIRA DE
TALISCA E SELADORA | Item: 90 |



LINHA DE DOSAGEM DE MOLHO P/ LASANHA,
COMPOSTO 4 DOSADORES MARCA GS, ESTEIRA DE
TALISCA E SELADORA | Item: 90 |



LINHA DE DOSAGEM DE MOLHO P/ LASANHA,
COMPOSTO 4 DOSADORES MARCA GS, ESTEIRA DE
TALISCA E SELADORA | Item: 90 |



LINHA DE PREPARAÇÃO DE MOLHO POUCH EM AÇO INOX, COMPOSTO POR TANQUE COZINHADOR, TOSTADOR E SECADOR | Item: 91 |



LINHA DE PREPARAÇÃO DE MOLHO POUCH EM AÇO INOX, COMPOSTO POR TANQUE COZINHADOR, TOSTADOR E SECADOR | Item: 91 |



LINHA DE PREPARAÇÃO DE MOLHO POUCH EM AÇO INOX, COMPOSTO POR TANQUE COZINHADOR, TOSTADOR E SECADOR | Item: 91 |



TANQUE CILINDRICO VERTICAL EM AÇO INOX, DIAM. 1.250X1.400 MM, C/ SISTEMA DE AGITAÇÃO E SERPENTINA DE RESFRIAMENTO | Item: 92 |



FILTRO DE CARVÃO ATIVADO EM AÇO INOX 304 MARCA TECH FILTER, MOD. TFCCI 30000 7TC S120-4, VOL. 4.190 L, N.S. TF832 | Item: 93 |



FILTRO EM AÇO INOX 304 MARCA TECH FILTER, MOD. UVMAXF-6, N.S. TF830, SISTEMA UV | Item: 94 |



FILTRO EM AÇO INOX 304 MARCA TECH FILTER,
MOD. UVMAXF-6, N.S. TF830, SISTEMA UV | Item: 94 |



ETIQUETADORA MARCA TECMAES | Item: 96 |



COMPRESSOR DE AR CARENADO MARCA ATLAS
COPCO, MOD. GA-22-125FF, C/ MOTOR POT. 30 CV,
N.S. 200761 | Item: 97 |



ESTUFA DE COZIMENTO E DEFUMAÇÃO MARCA
MAQUINE | Item: 98 |



BALANÇA DOSADORA DE CARNE EM AÇO INOX
MARCA ISHIDA, C/ PAINEL ELETRÔNICO DIGITAL |
Item: 99 |



BALANÇA DOSADORA DE CARNE EM AÇO INOX
MARCA ISHIDA, C/ PAINEL ELETRÔNICO DIGITAL |
Item: 100 |