

Sanetrat Saneamento S.A.

**Rodovia BR 158, KM. 638, s/n – Zona Rural / Agrovila Cahoe – Nova
Xavantina – MT**

Laudo de Valor de Mercado para Fins de Leilão

Data de Referência: julho/2022.

Proposta nº 56231 | Relatório nº 88092 / 88093

Sumário Executivo

Esta avaliação tem por escopo avaliar a Unidade Frigorífica localizada na Rodovia BR 158, KM. 638, s/n – Zona Rural / Agrovila Cahoe – Nova Xavantina – MT, para a finalidade de Valor de Mercado para Fins de Leilão, com data base para julho/2022.

VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$ 72.606.048,00. (Setenta e dois milhões, seiscentos e seis mil e quarenta e oito 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 julho/2022.

São Paulo, 02 de dezembro de 2022.

Setape Engenharia de Avaliações Ltda.
CREA-SP 0183298

Waldir Alves Teixeira Junior
Diretor/Eng° Civil – CREA/SP 5062016170

Ronaldo Ribeiro
Coord./Eng° 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 – Cálculos	26
MÓDULO 3 – Construções e benfeitorias.....	43
MÓDULO 4 – Metodologias.....	82
MÓDULO 5 – Enquadramento e especificação da avaliação	98
ANEXO I – Fotos	
ANEXO II – Resumo De Valores Dos Bens Móveis	
ANEXO III – Relatório Analítico Dos Bens Móveis	
ANEXO IV – Lista de Fornecedores	
ANEXO V – Documentação Utilizada	

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 Rua Paes Leme, 524, cj. 121, São Paulo, SP, contratada pela Construtora Conasa S.A. procedeu à avaliação da Unidade Frigorífica localizada na Rodovia BR 158, KM. 638, s/n – Zona Rural / Agrovila Cahoe – Nova Xavantina – MT, para a finalidade de Valor de Mercado para Fins de Leilão, com data base para julho/2022.

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 a conta de Edifícios; Gleba de Terras e Bens Móveis, da Unidade Frigorífica localizada na Rodovia BR 158, KM. 638, s/n – Zona Rural / Agrovila Cahoe – Nova Xavantina – MT, para a finalidade de Leilão, com data base para julho/2022.

1.1. Premissas adotadas

Em vistoria foi verificado que atualmente o imóvel se encontra sem energia elétrica e com necessidade de segurança para prevenir roubos e furtos.

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, Leilão, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

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 1.2.2 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.

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.

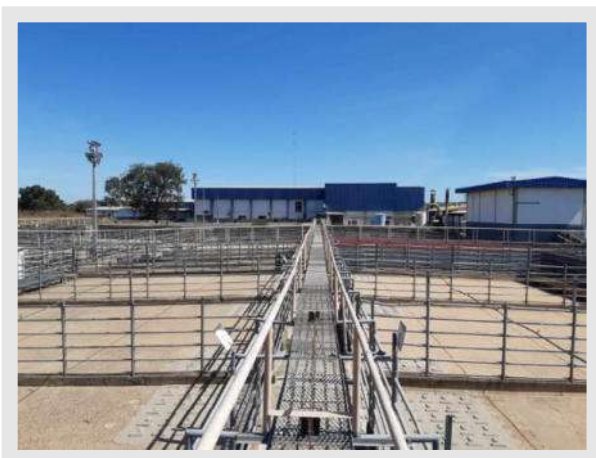
Este laudo de avaliação é elaborado de acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR14653 - Avaliação de Bens (Parte 1 Procedimentos gerais, Parte 3 Imóveis Rurais e Parte 5 Máquinas, Equipamentos, Instalações e bens industriais em geral), além das recomendações do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

1.2. Descrição do Imóvel

De acordo com a inspeção efetuada *in loco*, acompanhada pela Sra. Ana, no período de 08 a 14 de julho de 2022 elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

1.2.1. Imóvel avaliando

O imóvel avaliando é composto basicamente por Unidade Frigorífica desativada.



1.2.2. Documentação do imóvel

O terreno do imóvel avaliando possui formato irregular, topografia suave ondulado e área total de 100,7621 ha(hectares), classificada como minifúndio, pequena média grande propriedade, de acordo com a classificação dos módulos fiscais locais, titulada de acordo com a tabela abaixo:

Matrícula nº	Área (ha)	Cartório	Data de Expedição da Certidão
12.342	100,7621	Cartório da Comarca Nova Xavantina	04/10/2017

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, sendo possível conciliar com o imóvel vistoriado.

Para efeitos de cálculos foi utilizado a área matriculada.

Constam nas Av29, Av30 e Av31 – 12.342 indisponibilidades de 11/03/2016, 18/04/2016 e 13/09/2017, respectivamente. Não foi fornecida matrícula atualizada.

Conforme o Decreto 5.570/05, que estabeleceu prazos legais para o georreferenciamento de imóveis rurais e que foi alterado pelo Decreto 7.620/11: para imóveis com área superior a 100 hectares já é obrigatório o georreferenciamento, para imóveis com área de 25 a 100 hectares será obrigatório à partir de 21/11/2023; para os imóveis com área inferior a 25 hectares será obrigatório a partir de 21/11/2025. O imóvel já não está de acordo com a legislação vigente.

1.2.3. Localização

Tipo de Imóvel: Unidade Frigorífica
Proprietário: BRASIL FOODSERVICE GROUP S/A - BFG.
Endereço: RODOVIA BR 158, KM. 638,
Bairro: Zona Rural

1.2.4. Coordenadas demarcadas in loco

Em vistoria no imóvel avaliando, coletamos através de aparelho GPS, as seguintes coordenadas geográficas em sistema Universal Transversa de Mercator (UTM), a imagem com a localização dos pontos de passagem se encontra no item M.1.8.

Ordem Letra	North	East	Zona	Letra	Obtido Em	Descrição
A	8391900	839190	22	L	Obtido no local	Acesso ao Imóvel

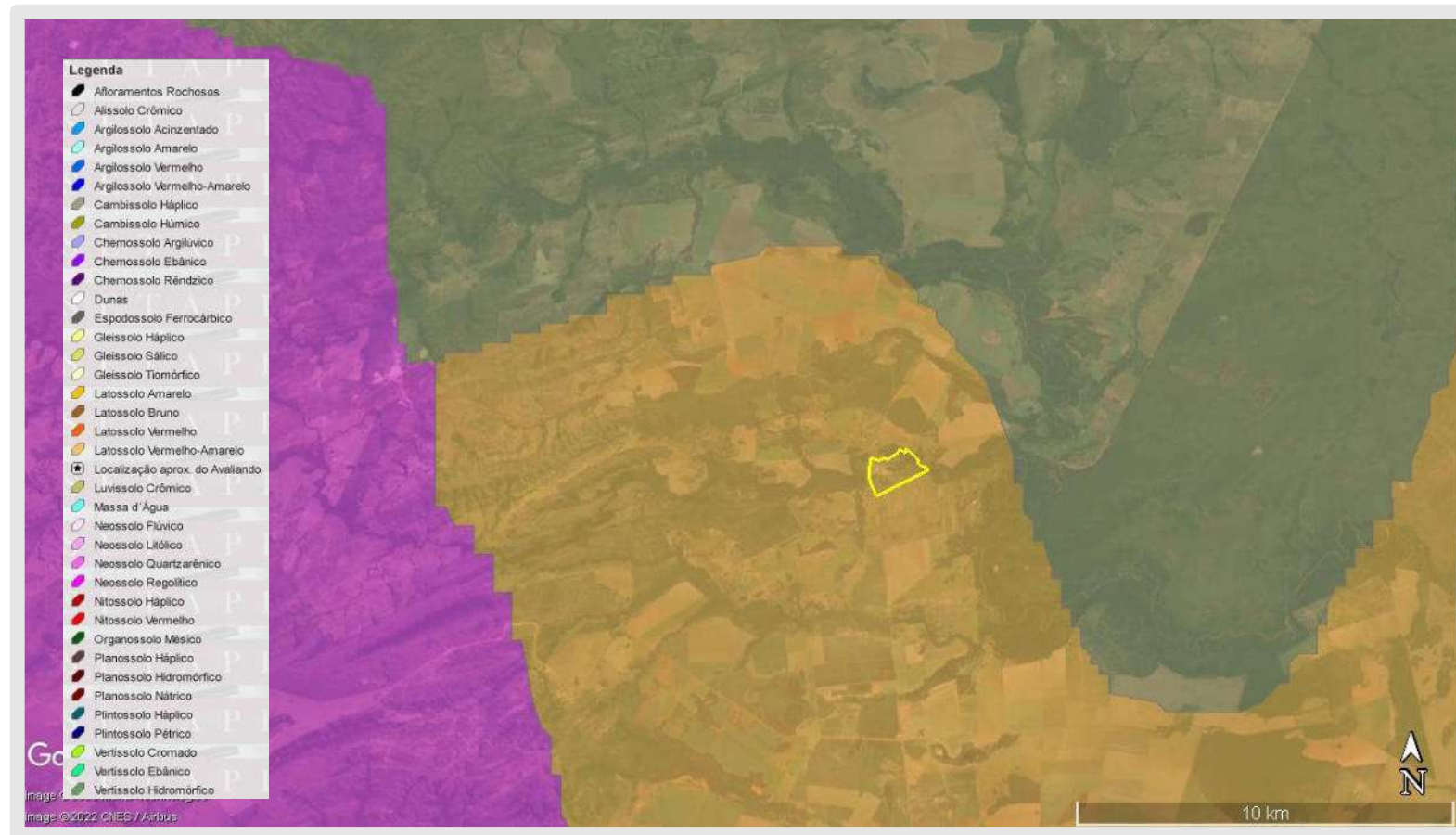
Na matrícula apresentada há somente um descritivo antigo e impreciso possuindo apenas rumos e distâncias, não podendo ser possível verificar a localização exata do imóvel vistoriado pela documentação apresentada. Foi utilizado como parâmetro para a localização das terras mapa de localização conseguido através de consulta pública no CAR (cadastro ambiental rural) disponível no site: (www.car.gov.br), com isso não podemos afirmar que o imóvel avaliado seja o mesmo descrito na matrícula apresentada.

1.2.5. Descrição geral das terras

1.2.5.1. Solos

Conforme classificação do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), o exame aparente do solo indica a presença de solo tipo:

Tipo De Solo	Percent	Descrição
Latossolos Vermelho Amarelo	40	Têm cores vermelho-amareladas, são profundos, com boa drenagem e normalmente baixa fertilidade natural, embora se tenha verificado algumas ocorrências de solos eutróficos. Ocorrem em praticamente todo o território brasileiro, entretanto, são pouco expressivos nos estados nordestinos e no Rio Grande do Sul. Quando de textura argilosa são muito explorados com lavouras de grãos mecanizadas e quando de textura média são usados basicamente com pastagens.
Plintossolos	30	Caracterizam-se principalmente pela presença de expressiva plintitização com ou sem petroplintita (concreções de ferro ou cangas). Os Plintossolos Argilúvicos e Háplicos que apresentam drenagem restrita, têm como característica diagnóstica a presença do horizonte plíntico que é identificado principalmente por cores mosqueadas ou variegadas, compostas de tons desde vermelhos a acinzentados. Têm ocorrência constatada nas Regiões Norte, Nordeste (Piauí e Maranhão) e Centro-Oeste, mais especificamente, Ilha de Marajó, Baixada Maranhense, Sul do Piauí, Médio Amazonas, Vale do Paraná (Goiás/Tocantins), Pantanal Mato-grossense e Planícies do Araguaia e Guaporé. Têm manejo agrícola bastante delicado, que necessita de bom controle de sua dinâmica hídrica interna, já que pode ter como consequência o endurecimento da plintita. Entretanto, na Região Centro-Oeste, imensos projetos de cultivo de grãos (principalmente arroz) estão instalados sobre os mesmos, com uso de irrigação/drenagem. Os Plintossolos Pétricos (Solos Concrecionários ou Concrecionários Lateríticos), geralmente de melhor drenagem, caracterizam-se pela presença no perfil dos horizontes diagnósticos concrecionário e/ou litoplíntico. Têm ocorrência mais restrita aos planaltos das Regiões Centro-Oeste e Norte (Tocantins-Goiás-Mato Grosso) e alguns platôs da Amazônia. São usados apenas para pastoreio extensivo quando sob vegetação campestre ou de Campo Cerrado, ou com pasto plantado com espécies forrageiras rústicas.
Gleissolos	30	São solos característicos de áreas alagadas ou sujeitas a alagamento (margens de rios, ilhas, grandes planícies etc.). Apresentam cores acinzentadas, azuladas ou esverdeadas, dentro de 50cm da superfície. Podem ser de alta ou baixa fertilidade natural e têm nas condições de má drenagem a sua maior limitação de uso. Ocorrem em praticamente todas as regiões brasileiras, ocupando principalmente as planícies de inundação de rios e córregos.



Segundo a tabela de Norton, que classifica os solos de acordo com suas características produtivas atribuindo-lhes valores, o solo da propriedade é classificado na seguinte proporção:

Tipo Classe	Descrição	Percentual
V	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteiro tipo médio), sem despesas com práticas especiais	76,50
VIII	Renda líquida de uma eventual exploração piscícola	23,50

1.2.5.2. Topografia

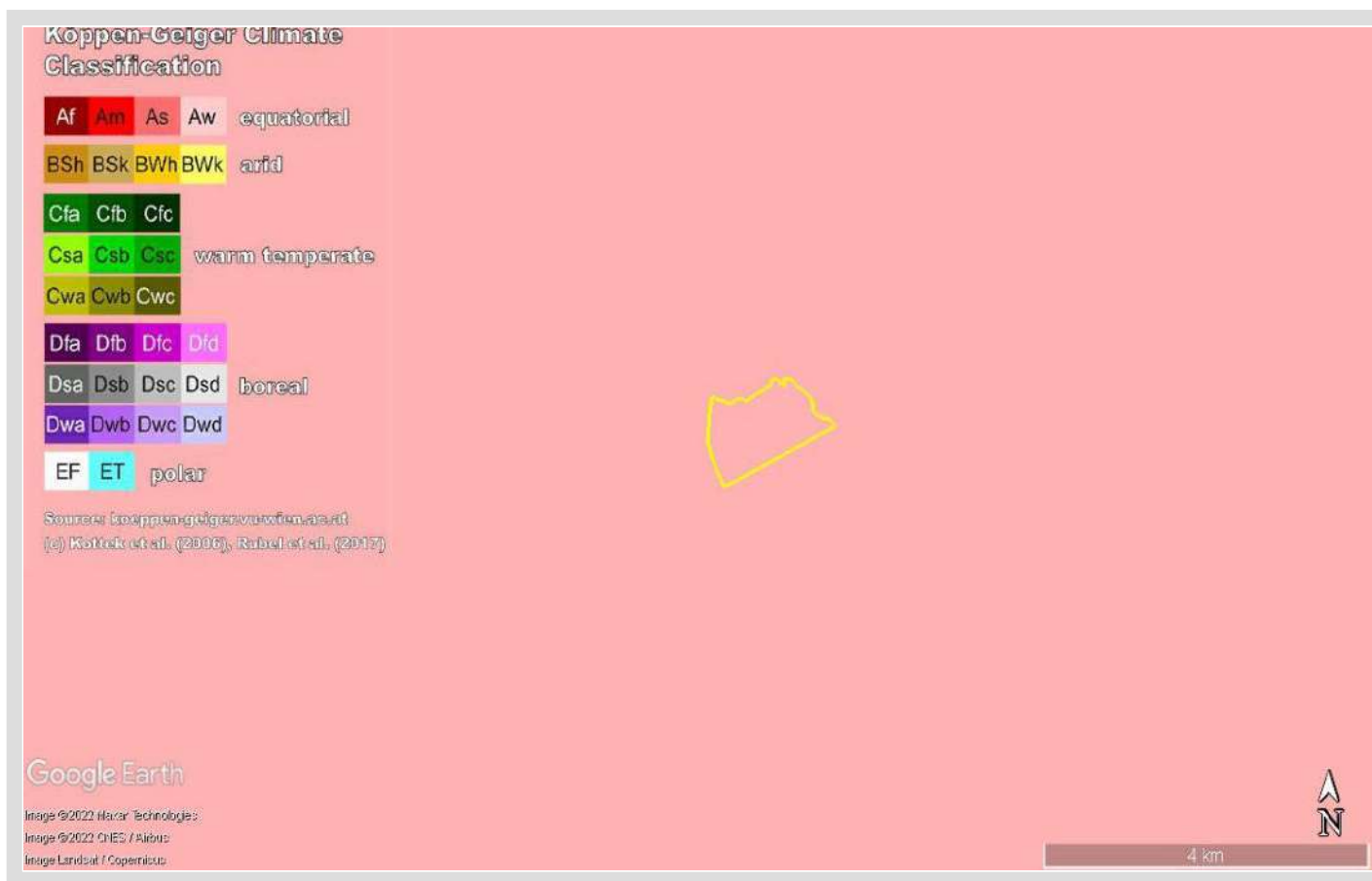
As terras do imóvel avaliando possuem topografia suave ondulado.

1.2.5.3. Hidrografia

O imóvel avaliando em função dos recursos hídricos é servido por: Lagoas.

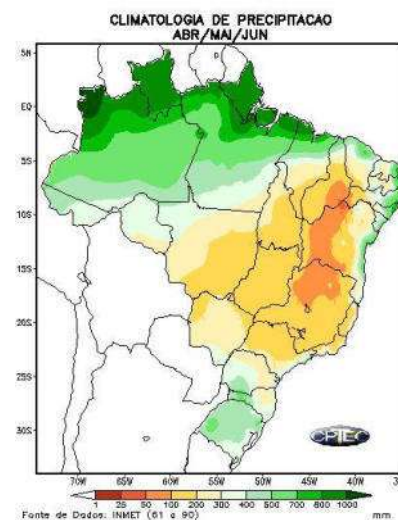
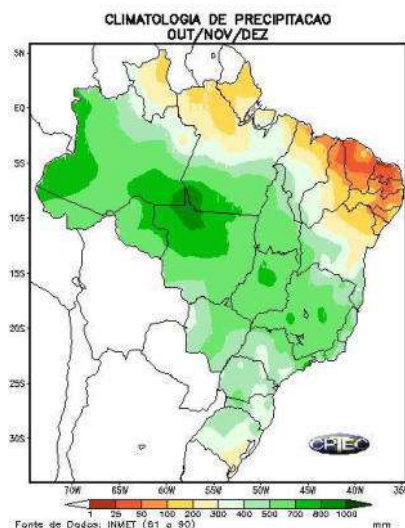
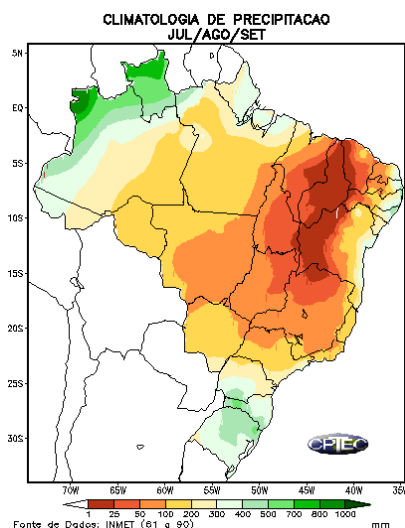
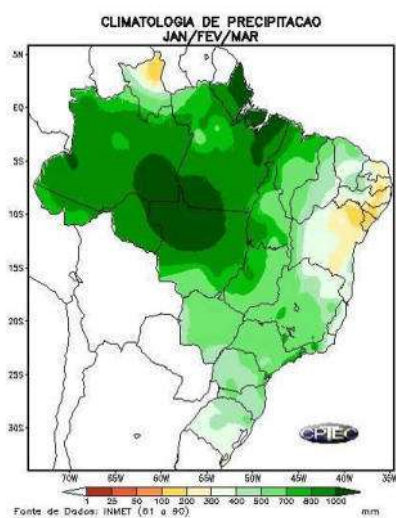
1.2.5.4. Clima

De acordo com a classificação do clima segundo Köppen (2013), o imóvel avaliando está localizado em zona corresponde ao clima N/D com estação seca de inverno conforme mapa de classificação a seguir:



1.2.5.5. Pluviometria

O imóvel avaliando está localizado em região com índice pluviométrico de 1.495,000 milímetros. Conforme o mapa abaixo pode-se analisar a distribuição pluviométrica conforme a região e época do ano no Brasil. Disponível para consulta no seguinte link: (<http://clima1.cptec.inpe.br/monitoramentobrasil/pt>).



1.2.5.6. Ocupação da fazenda

Imóvel avaliando já foi ocupado pela Unidade Frigorífica operada pela MARFRIG e pela NEW BEEF e hoje encontra-se desocupada. Entretanto a parte da unidade industrial ocupa aproximadamente 40,00% da área total; lagoas e área livre em pastagem, perfazem aproximadamente 36,50% da área total o restante se encontra em vegetação remanescente.

1.2.5.7. Caminhos internos

O imóvel avaliando possui caminhos internos pavimentados em manta asfáltica (área industrial) e parte com caminhos em terras batidas em regular estado de conservação.

1.3. Descrição da região

O município de Nova Xavantina, possui área de 11.354,805 km e se situa no nordeste do estado do Mato Grosso, a cerca de 800 km da capital do estado, Cuiabá.

Durante a diligência para vistoria do imóvel avaliando, foi observado que a região é formada por fazendas que em sua maioria são tidas como de tamanho grande, de acordo com a variação geográfica dos módulos fiscais. Foi observado que as sedes das fazendas são bem estruturadas em sua maioria para a pecuária. Nas terras da região, de acordo com vistoria in loco, visualização de imagem de satélite, foi observado que são destinadas em grande parte à pecuária com pequenos focos de propriedades agrícolas,

Na região são comuns longas distâncias das fazendas até as cidades, as vias de escoamento na região são formadas por estradas de terra batida, cascalhadas e vias asfaltadas cujas principais rodovias são BR-158 e MT-, estando elas em regular estado de conservação.

Sua economia está diretamente relacionada ao agronegócio. Agricultura e pecuária são as principais atividades na região, mas a pecuária é a atividade de maior destaque de acordo com dados do IBGE.

O agronegócio local é impulsionado pela presença do Armazém CHS e da Cooperativa Agropecuária Camponovense (COOCAM). O município conta também com a presença de muitas pecuárias.

De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, a região de Ribeirão Cascalheira – MT tem a predominância de solos classificados como Latossolo Vermelho-amarelo.

A região é formada por depressões e se encontra localizada entre as regiões das Planícies do Rio Araguaia e Planície Amazônica e possui topografia plana a ondulada.

A vegetação predominante na região é a de cerrado, caracterizada por árvores porte médio a baixo, de caules mais retorcidos e espaçadas uma das outras, com espaçamento entre as mesmas ocupado por plantas arbustivas de baixo porte, gramíneas ou herbáceas.

O município tem como principais cursos d'água o Rio das Mortes que contribui com a bacia Amazônica.

1.3.1. Características da região

Município: Nova Xavantina

Estado: Mato Grosso

Tipo de Estrada de acesso direto: Em Asfalto

Distância da Rodovia: 0,00 km

Distância da cidade: 12,00 km

Uso Predominante: Rural

Densidade de Ocupação: Média

Padrão Econômico: Médio

Área Sujeita a Enchentes: Não

Transportes Coletivos: Não

Melhoramentos Públicos: Água, Asfalto, Telefone, Iluminação Pública.

Nível de Escoamento: Regular

1.4. Mapa de localização aproximada do avaliando



1.5. Roteiro de acesso

Tomando como ponto de partida o perímetro urbano de Nova Xavantina – MT, seguir por aproximadamente 12 km pela rodovia BR.-158 em direção a Água Boa – MT, o imóvel está localizado na margem direita da rodovia.

1.6. Situação de mercado

Conforme informações obtidas junto ao mercado de terras e propriedades rurais na região de Nova Xavantina, Porto Nacional - TO, verificamos que existem poucas propriedades em oferta na região do avaliando; sendo que a atividade predominante das propriedades na região é pecuária de corte e lavoura de grãos.

Verificamos que se em funcionamento, a Unidade Frigorífica (avaliando) é o polo de valorização nas mediações devido ser a principal atividade econômica da região.

Há poucas ofertas existentes de terras, e poucos negócios sendo efetivados na região; nas transações que ocorrem, os imóveis ficaram por um período médio de 2 anos em exposição. Portanto concluímos que o mercado de propriedades rurais se encontra desaquecido.

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

1.7. Resumo da Avaliação - Imóveis

Resumo de Valores dos Bens imóveis da Avaliação

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

Resumo de Valores	
Valor do Terreno	1.213.402,00
Valor das Construções e Benfeitorias	51.232.907,86
Valor de Mercado em Uso	52.410.960,86 00
Fator Comercialização	1,00,90
Valor de Mercado	47.170.000,00
Passivo Ambiental*	0,000,00

* O valor do passivo ambiental quando existente não é descontado do valor de mercado do imóvel; ficando a critério do agente financeiro optar ou não pelo desconto.

1.8. Resumo geral de valores

Resumo Geral de Valores

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

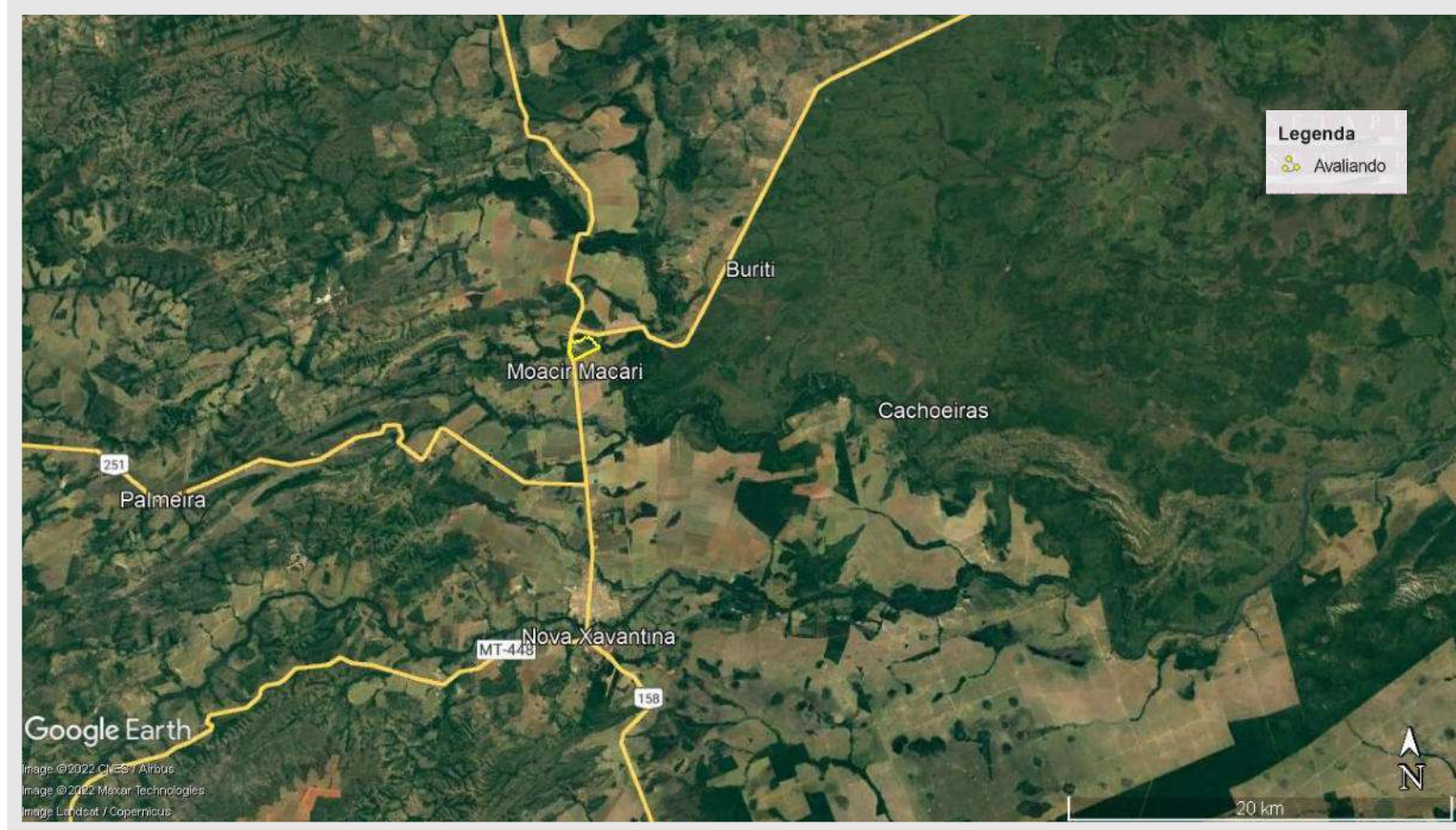
Descrição	Valor de Mercado
Imóvel	47.170.000,00
Máquinas e Equipamentos	25.436.048,00
Total	72.606.048,00

1.9. Relatório de imagens

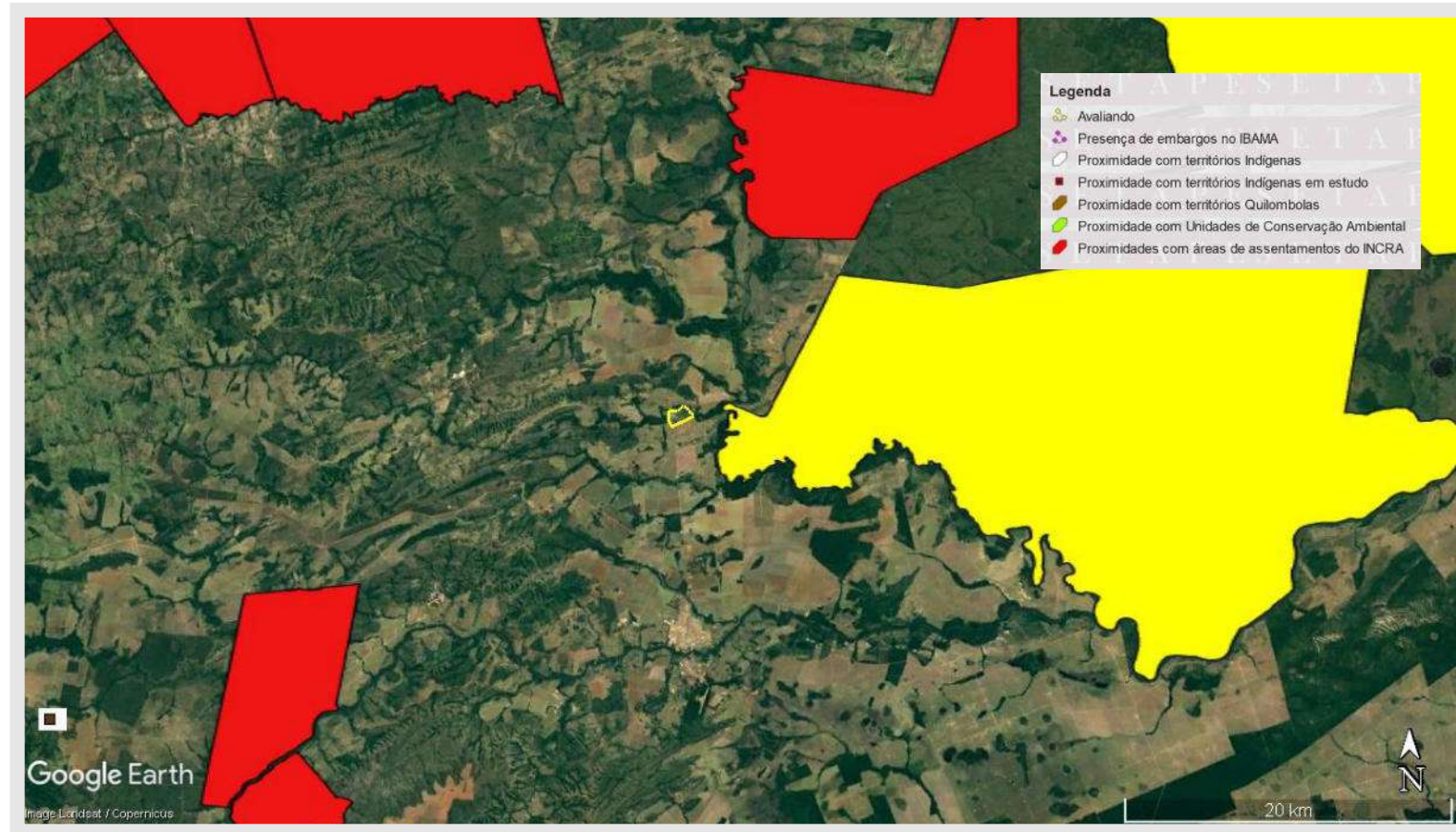
1.9.1. Próxima



1.9.2. Distante



1.9.3. Socioambiental



1.9.4. Processos minerários





MÓDULO 2 – Cálculos

2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

2.1. Considerações

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:

- a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c) 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\$ 12.042,25 /ha, determinado em cálculos apresentados neste módulo.

Cálculo do Valor do Terreno

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

Cálculo do Valor do Terreno	
Área Total do Terreno	100,7621 ha
Valor Total do Terreno	1.213.403,00

2.2. Homogeneização

Planilha de Homogeneização de Fatores

N.Ficha	Unitário.Puro (R\$/ha)	Fator Oferta	Unitário.Venda (R\$/ha)	Rec. Hídricos	Índice Agro	Fator Homogen.	Unit.Homogeni zado (R\$/ha)
73201.0	10.000,00	0,90	9.000,00	1,00	1,15	1,15	10.363,27
73207.0	25.773,20	0,90	23.195,88	1,00	0,54	0,54	12.515,87
73209.0	27.500,00	1,00	27.500,00	0,88	0,62	0,54	14.969,07
73212.0	16.409,98	0,90	14.768,98	0,88	0,71	0,63	9.259,67
73225.0	20.000,00	0,90	18.000,00	1,00	0,73	0,73	13.103,39

Dados Calculados após a Homogeneização

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

Dados Calculados	Valores
Limite Inferior	R\$ 8.429,58 /ha
Média Aritmética	R\$ 12.042,25 /ha
Limite Superior	R\$ 15.654,93 /ha
Média Saneada	R\$ 12.042,25 /ha

Área Total do Terreno: 100,7621 ha
Valor Total do Terreno: R\$ 1.213.403,00

2.3. Elementos coletados

B - Comparativo 73201.0

Endereço:	RODOVIA BR 158, s/n				
Bairro:					
Cidade:	Nova Xavantina				
Estado:	MT				
Tipo:	Fazenda com Benfeitorias				
Bioma:	Cerrado				
Á.Terras:	6.000,00 ha	Ind. Agron:	0,4490	Topografia:	Suave ondulado
Rec. Hidr:	Bom	Superfície:	Seca	VI.Solicitado:	R\$ 60.000.000,00
VI.Terreno:	R\$ 10.000,00/ha	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	jul/2022
Área RL:	300,00 ha	Área PP:	2.100,00 ha	Cl.Terras:	III 40% VII 5% VI 23,5% VIII 31,5%
Informante:	Meu Imóvel Goiânia - Sr Frederico - Tel. (62) 98606-7224				
Benf/Cultura:					
Obs.:	https://mt.olx.com.br/regiao-de-rondonopolis-e-sinop/terrenos/fazenda-excelente-nova-xavantina-mato-grosso-954885185 Tempo de Exposição: entre 24 e 36 meses				

C - Comparativo 73207.0

Endereço:	MT 448, s/n				
Bairro:	ZONA RURAL				
Cidade:	Nova Xavantina				
Estado:	MT				
Tipo:	Fazenda com Benfeitorias				
Bioma:	Cerrado				
Á.Terras:	97,00 ha	Ind. Agron:	0,7960	Topografia:	suave ondulado
Rec. Hidr:	Bom	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 2.500.000,00
VI.Terreno:	R\$ 25.773,20/ha	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	jul/2022
Área RL:	20,00 ha	Área PP:	33,95 ha	Cl.Terras:	I 40% IV 5% II 40% VIII 15%
Informante:	Fortvale - Sra. Ianca - Tel. (66) 3438-1335				
Benf/Cultura:	Curral pra 200 cabeças de gado com embarcador e 2 remangas. Casa sede boa, casa pra caseiro, casa de arreios e casa sal. Polcilgas e galinheiros. Poço artesiano com vazão de 3 mil l/h com caixa d´água de 5 mil litros. Um córrego não perene que corta a fazenda. 2 represas que não seca. Pomar com várias plantas frutíferas.2.				
Obs.:	https://fortvaleimoveis.com.br/imoveis/venda/fazenda/08-km-de-nova-xavantina-mt/176888#prettyPhoto Tempo de Exposição: entre 24 e 36 meses				

D - Comparativo 73209.0

Endereço:	MT 414, s/n				
Bairro:	ZONA RURAL				
Cidade:	Nova Xavantina				
Estado:	MT				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Cerrado				
Á.Terras:	200,00 ha	Ind. Agron:	0,6980	Topografia:	suave ondulado
Rec. Hidr:	Muito Bom	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 5.500.000,00
VI.Terreno:	R\$ 27.500,00/ha	Situação:	Transação	Data:	jul/2022
Área RL:	5,00 ha	Área PP:	70,00 ha	Cl.Terras:	I 50% VIII 5% V 45%
Informante:	Sr Neco - Sr Neco - Tel. (18)99722-6838				
Benf/Cultura:					
Obs.:	Tempo de Exposição: entre 24 e 36 meses				

E - Comparativo 73212.0

Endereço:	Estrada Municipal, s/n				
Bairro:	Pedacinho do Céu				
Cidade:	Nova Xavantina				
Estado:	MT				
Tipo:	Fazenda com Benfeitorias				
Bioma:	Cerrado				
Á.Terras:	396,10 ha	Ind. Agron:	0,6060	Topografia:	suave ondulado
Rec. Hidr:	Muito Bom	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 6.500.000,00
VI.Terreno:	R\$ 16.409,98/ha	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	jul/2022
Área RL:	69,90 ha	Área PP:	38,25 ha	Cl.Terras:	IV 5% VIII 5% V 30% III 60%
Informante:	Sr Neco - Sr Neco - Tel. (18)99722-6838				
Benf/Cultura:					
Obs.:	Tempo de Exposição: entre 24 e 36 meses				

F - Comparativo 73225.0

Endereço:	MT 240, s/n				
Bairro:					
Cidade:	Nova Xavantina				
Estado:	MT				
Tipo:	Fazenda com Benfeitorias				
Bioma:	Cerrado				
Á.Terras:	261,00 ha	Ind. Agron:	0,5900	Topografia:	suave ondulado
Rec. Hidr:	Bom	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 5.220.000,00
VI.Terreno:	R\$ 20.000,00/ha	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	jul/2022
Área RL:	50,00 ha	Área PP:	91,35 ha	CI.Terras:	V 60% IV 5% III 35%
Informante:	Sr Neco - Sr Neco - Tel. (18)99722-6838				
Benf/Cultura:					
Obs.:	Tempo de Exposição: entre 24 e 36 meses				

2.4. Mapa de localização do imóvel avaliando e elementos coletados

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:

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.

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

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:

Sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

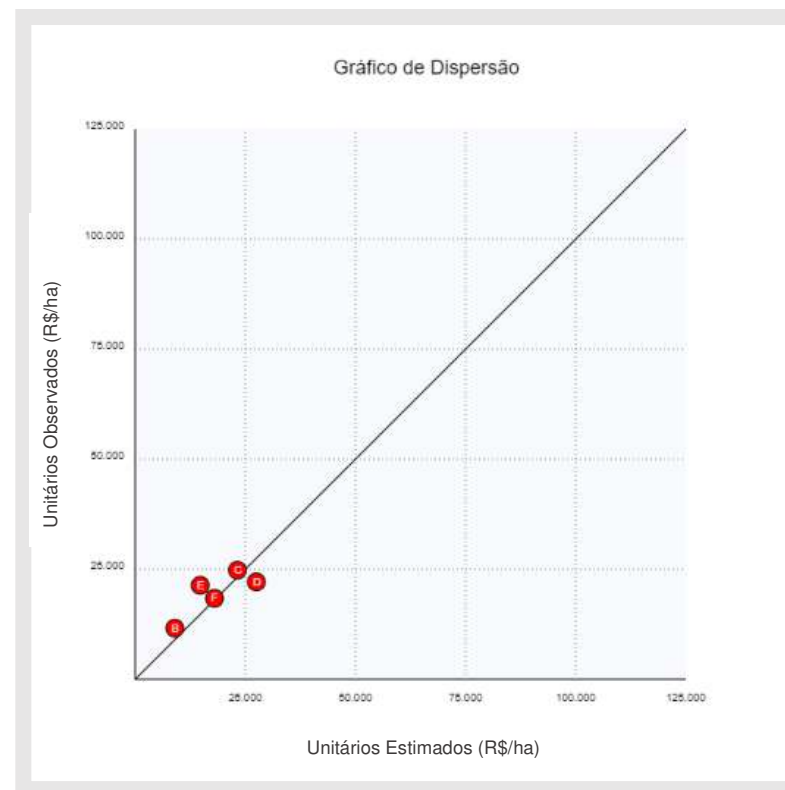
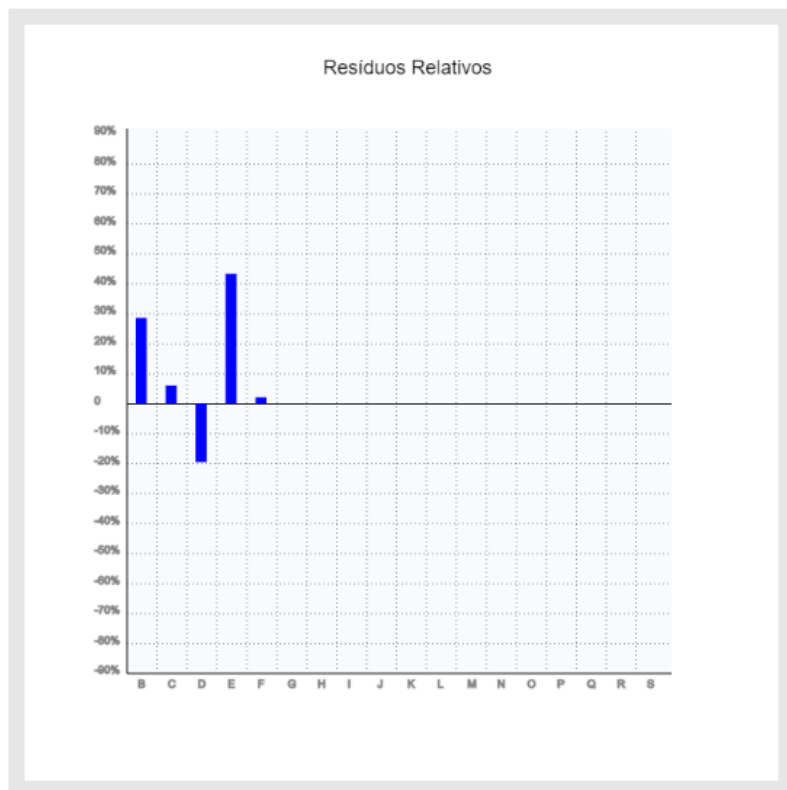
$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

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/ha):		R\$ 12.042,25
Desvio Padrão:		2.262,65
Coefficiente de Variação:		18,79%
Limite Inferior (p/ha):		R\$ 8.429,58
Limite Superior (p/ha):		R\$ 15.654,93
Média Saneada (p/ha):		R\$ 12.042,25
T. de Student:		1,5330
Amplitude do Intervalo de Confiabilidade	Valor Unitário	Valor Unitário
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 10.491,03	R\$ 10.491,03
Limite Superior (p/ha):	R\$ 13.593,48	R\$ 13.593,48
Valor do Terreno		Valor
Área do Terreno:		100,7621 ha
Unitário Saneado (p/ha):		R\$ 12.042,25
Valor do Terreno:		R\$ 1.213.403,00
Intervalo de Confiabilidade do Valor do Terreno		Valor
Limite Inferior:		R\$ 1.057.098,12
Limite Superior:		R\$ 1.369.707,31

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



2.7. Análise de passivo ambiental

Na homogeneização utilizamos elementos comparativos considerando o aproveitamento real físico, não sendo possível a análise da existência ou não de passivo ambiental. Por este motivo cabe ao interessado descontar ou não o valor do passivo apurado no valor de mercado do imóvel.

2.7.1. Cálculo do passivo ambiental – RL (reserva legal) e APP (áreas de preservação permanente)

Na análise dos fatores relevantes de mercado de acordo com a NBR-14653-3 foi ponderado área de Reserva Legal e Área de Preservação Permanente existente em vegetação remanescente. Conforme tabelas abaixo é possível verificar o percentual exigido.

Exigências quanto a Áreas de Preservação Permanente Lei nº 12.651:

	Local	APP necessária
As margens dos rios ou de qualquer curso d'água intermitente, ou perene (exclui-se efêmeros)	Largura do Rio Até 10 m	30 m de cada lado
	LR de 10 a 50 m	50 m de cada lado
	LR de 50 a 200 m	100 m de cada lado
	LR de 200 a 500 m	200 m de cada lado
	LR de acima de 600 m	500 m de cada lado
Lagos e lagoas naturais	Superfície ≤20 ha	50 m de cada lado
	Superfície >20 ha	100 m de cada lado
Ao redor de nascentes, veredas e olhos d'água		50 m de raio
Topo de morros, serras, montanhas		Toda a área
Restingas e manguezais		Toda a área
Altitudes ≥ 1.800 m		Toda a área
Represamentos/barramentos de cursos d'água		Conforme licenciamento

Exigências quanto à Reserva Legal Lei nº 12.651:

Região	Bioma	Percentual de Reserva Legal
Amazônia Legal	Cerrado*	35%
	Floresta Tropical*	80%
Piauí	Cerrado**	30% (20% legislação Federal + 10% Normativa estadual)
Outras Regiões	Caatinga, Cerrado, Pampa, Pantanal e Mata Atlântica	20%

*Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Floresta Tropical na Amazônia Legal já tenham sido averbadas nos registros do imóvel com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior.

2.7.2. Mapa de bioma onde o avaliando está inserido



2.7.3. Enquadramento, caracterização e definição de caso a ser adotado para cálculo do passivo

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA	VEGETAÇÃO NATIVA PRÓXIMA	TIPO DE RESTRIÇÃO	DECLIVIDADE	ESPAÇAMENTO	CASO	SISTEMA DE REFLORESTAMENTO
A - Vegetação herbácea (predominante) com banco de sementes inexistentes	Ausente	I. APP	> 25°	2 x 2 m (2.500 mudas/ha)	1	Implantação de pioneiras, secundárias e climáticas
			< 25°	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)	2	
		II. Reserva Legal	Indiferente	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)	3	
	Presente	I. APP	> 25°	2 x 2 m (2.500 mudas/ha)	4	Implantação de pioneiras e secundárias iniciais
			< 25°	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)	5	
		II. Reserva Legal	Indiferente	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)	6	
B - Vegetação herbácea (predominante) com banco de sementes com espécies pioneiras em suficiência	Ausente ou Presente	I. APP ou Reserva Legal	Indiferente	4 x 4 m (625 mudas/ha) espécies secundárias + 4 X 8 m (313 mudas/ha) espécies climáticas	7	Enriquecimento com secundárias e climáticas após ocupação pelas pioneiras do banco de sementes
C - Vegetação arbusto-arbórea com espécies pioneiras e secundárias iniciais (predominantes) - capoeira	Ausente	I. APP ou Reserva Legal	Indiferente	4 X 8 m (313 mudas/ha) espécies climáticas	8	Enriquecimento com espécies climáticas
	Presente		Indiferente	Regeneração natural	9	Regeneração natural
D - Vegetação florestal pouco perturbada	Ausente ou Presente	I. APP ou Reserva Legal	Indiferente	Regeneração natural	10	Regeneração natural
E - Vegetação Nativa em Suficiência	--	--	--	--	--	--

2.7.4. Custo de recuperação em cada caso

Fase	Etapas dos serviços	Item de custo	Quant. por ha	Custo unitário (R\$)	Caso 1,4 Custo (R\$/ha)	Caso 2,3,5,6 Custo (R\$/ha)	Caso 7 Custo (R\$/ha)	Caso 8 Custo (R\$/ha)	Caso 9,10 Custo (R\$/ha)
Implantação	Combate a formiga (30 dias)	mão de obra (hh)	8,0	20,07	160,54	160,54	160,54	160,54	-
		formicida (kg)	5,0	15,83	79,17	79,17	79,17	79,17	-
	Limpeza da área manual ou Gradagem/Roçada/Trator	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	-	-	-	-
		Trator (hm)	1,5	132,43	198,65	198,65	-	-	-
	Coveamento	mão de obra (hh)	8,0	20,07	-	-	160,54	160,54	-
			16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
		24,0	20,07	481,62	-	-	-	-	
	Adubação de base	fertilizante 4-14-8 (kg)	31,3	4,28	-	-	-	133,91	-
			93,8	4,28	-	-	401,29	-	-
			166,7	4,28	-	713,17	-	-	-
			250,0	4,28	1.069,54	-	-	-	-
	Operações conjuntas Plantio/distribuição de mudas e fertilizante	mão de obra (hh)	8,0	20,07	-	-	160,54	160,54	-
			16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
		24,0	20,07	481,62	-	-	-	-	
		mudas (un)(0,5 m)	313,0	3,00	-	-	-	939,00	-
		mudas (un)(0,2-0,3m)	938,0	1,50	-	-	1.407,00	-	-
		mudas (un)(0,2-0,3m)	1.667,0	1,50	-	2.500,50	-	-	-
		mudas (un.)(0,2-0,3m)	2.500,0	1,50	3.750,00	-	-	-	-
		Replantio (15 / 45 dias) 15%	mão de obra (hh)	6,0	20,07	-	-	120,41	-
	8,0			20,07	160,54	160,54	-	-	-
	mudas (un.)		140,7	1,50	-	-	211,05	-	-
			250,1	1,50	-	375,08	-	-	-
		375,0	1,50	562,50	-	-	-	-	
Manutenção 1º ano	Coroamento (60 dias)	mão de obra (hh)	8,0	20,07	-	-	160,54	-	-
			16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
			24,0	20,07	481,62	-	-	-	-
	Combate a formiga (60 dias)	mão de obra (hh)	8,0	20,07	160,54	160,54	160,54	-	-
			formicida (kg)	5,0	15,83	79,17	79,17	79,17	-
	Coroamento (6 meses)	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
		24,0	20,07	481,62	-	-	-	-	
Manutenção 2º ano	Coroamento (12 meses)	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
			24,0	20,07	481,62	-	-	-	-
	Coroamento (18 meses)	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
		24,0	20,07	481,62	-	-	-	-	
Total:					9.110,00	6.350,00	3.100,00	1.630,00	Reg. Natural

MÓDULO 3 – 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 / Controle de Balança Rodoviária	N. Pavimentos:	1	Padrão. Construt.:	Simplex
Estrutura:	Alvenaria.				
Revest. Externo:	Cerâmica.			Pé. Direito:	3,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr. Cobertura:	Alvenaria.
Área. Constr.:	128,02 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Cerâmica.				
Parede:	Massa Desempenada Pintada				
Forro:	PVC.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Ferro, Madeira.				



Tipo:	Plataforma de Balança Rodoviária			Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Depend.Internas:	Consta de estrutura de concreto armado para suporte da plataforma da balança rodoviária; com dimensão de 3,00 x 21,00 metros. Mureta de proteção em concreto com altura de 0,30m e com extensão de 21,00 metros.				
Área.Constr.:	22,50 m ²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples



Tipo:	Box de lavagem de contêineres	N. Pavimentos:	1	Padrão Construt.:	Simple
Estrutura:	Alvenaria.				
Revest. Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé Direito:	3,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr. Cobertura:	Alvenaria.
Depend. Internas:	Consta de uma área para lavagem de CONTAINERS, com estrutura de concreto armado, vedação em alvenaria de blocos de concreto pintados externamente e com revestimento interno de azulejos e com piso de concreto estruturado, com canaletas para captação de água da lavagem.				
Área Constr.:	182,52 m ²	Idade:	15 anos	Est. Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Concreto.				
Parede:	Cerâmica.				



Tipo:	CCM e sala de caminhoneiros		N. Pavimentos:	1	Padrão Construt.:	Econômico
Estrutura:	Alvenaria.					
Revest. Externo:	Bloco de Concreto Pintado.				Pé Direito:	3,50 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.				Estr. Cobertura:	Alvenaria.
Depend. Internas:	Casa de bombas, depósito de tambores, área estar caminhoneiros e 02 banheiros.					
Área Constr.:	105,53 m²	Idade:	15 anos	Est. Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples	
Piso:	Concreto.					
Parede:	Bloco de Concreto Pintado.					
Forro:	PVC.					
Caixilhos:	Alumínio.					
Porta:	Ferro.					





Tipo:	Portaria dos funcionários	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Econômico
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	3,50 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Hall entrada, cabine portaria e 02 sanitários.				
Área.Constr.:	50,46 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Cimentado Comum, Concreto.				
Parede:	Azulejos Até o Teto, Bloco de Concreto Pintado.				
Forro:	PVC, Sem forro.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Ferro.				



Tipo:	Cabine de rádio	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Econômico
Estrutura:	Alvenaria.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	2,60 m
Cobertura:	Laje de Concreto			Estr.Cobertura:	Alvenaria.
Depend.Internas:	Cabine para rádio transmissão.				
Área.Constr.:	5,29 m²	Idade:	25 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Cerâmica.				
Parede:	Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	PVC.				
Caixilhos:	Sem Ventilação.				
Porta:	Ferro.				



Tipo:	S.I.F.	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simple
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada sem Pintura.			Pé.Direito:	2,80 m
Cobertura:	Telhas de Fibrocimento.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Recepção, almoxarifado, copa, 02 Sanitários, sala descanso, arquivo, 02 salas para veterinários com sanitários exclusivos sala de reunião. Instalações / Equipamentos Acessórios: extintores e ar-condicionado individual.				
Área.Constr.:	165,02 m²	Idade:	25 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples
Piso:	Cerâmica.				
Parede:	Azulejos Até o Teto, Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	PVC.				
Caixilhos:	Ferro.				
Porta:	Ferro.				



Tipo:	Prédio da administração	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simples
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	2,80 m
Cobertura:	Laje de Concreto, Telhas de Fibrocimento.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Sala para recepção, 10 salas para escritórios e 03 sanitários. Instalações / Equipamentos Acessórios: Extintores e ar-condicionado individual.				
Área.Constr.:	253,00 m²	Idade:	25 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Cerâmica.				
Parede:	Alvenaria.				
Forro:	Concreto.				
Caixilhos:	Ferro.				
Porta:	Ferro.				



Tipo:	Prédio de vestiários / refeitório	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simple
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada			Pé.Direito:	4,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	02 vestiários, lavanderia, cozinha industrial, salão para refeitório e 02 sanitários para cozinheiros.				
Área.Constr.:	1.626,80 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Cerâmico				
Parede:	Azulejos Até o Teto, Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	Sem Forro				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Vidro.				



Tipo:	Prédio de serviços	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simple
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	3,00 m
Cobertura:	Telhas de Fibrocimento.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Setor de RH, ambulatório médico, vestiários para coloridos e sala de segurança				
Área.Constr.:	360,00 m²	Idade:	25 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples
Piso:	Cerâmica, Concreto.				
Parede:	Alvenaria				
Forro:	PVC, Sem forro.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Ferro, Madeira.				



Tipo:	Área de controle de qualidade	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simples
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	3,50 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Área para circulação de pessoas, sala PCP, sala controle de qualidade, sala para meio ambiente e área para entrada sanitária setor do tendal.				
Área.Constr.:	180,97 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Cimentado Comum, Concreto.				
Parede:	Azulejos Até o Teto, Bloco de Concreto Pintado.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Alumínio, Ferro.				



Tipo:	Marquise do frigorífico	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Superior
Estrutura:	Metálica.				
Revest.Externo:	Tinta Acrílica			Pé.Direito:	10,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	Consta de uma cobertura anexa ao prédio do frigorífico, estrutura metálica apoiada nas estruturas de concreto armado do frigorífico, cobertura de telhas metálicas trapezoidais e com piso de concreto armado, para tráfego de caminhões médios a pesados, área de carregamento de caminhões baús.				
Área.Constr.:	278,80 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Concreto.				



Tipo:	Prédio da indústria frigorífica	N.Pavimentos:	3	Padrão.Construt.:	Superior
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	3,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Pavimento Subsolo: corredor de acesso à sala de desossa e área para Graxaria Fase 1 (tritador de ossos e tanque de sangue); Pavimento Térreo: tendal de embarque (03 portas), tendal recebimento (01 porta), setor expedição (03 portas), entrada sanitário para embalagem, entrada funcionários abate, de resfriamento, câmara de resfriamento N.E., entrada sanitária para abate, 02 sanitários sala controle de qualidade, sala gerente industrial, sala de utensílios, sala abate/matança, carregamento de couros, triparia fase 1, riparia fase 2, depósito de bombonas, setor bucharia fase 1, setor bucharia fase 2, embalagem de miúdos e entrada sanitária para miúdos; Pavimento Superior: depósito de embalagem primária.				
Área.Constr.:	7.392,83 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Cerâmica, Concreto.				
Parede:	Azulejos Até o Teto, Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	PVC				
Caixilhos:	Sem Ventilação.				
Porta:	Alumínio, Vidro.				



Tipo:	Prédio do gerador/prod. químicos	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simplex
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	6,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Sala para gerador, tanque de pressão, compressor e sala de produtos químicos.				
Área.Constr.:	133,56 m²	Idade:	25 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Concreto.				
Parede:	Concreto.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Ferro.				
Porta:	Ferro.				



Tipo:	Cobertura para subestação	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Superior
Estrutura:	Concreto e Metálica.				
Revest.Externo:	Tinta Acrílica			Pé.Direito:	4,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Concreto e Metálica.
Depend.Internas:	Consta de uma cobertura para área da subestação, com estrutura metálica, sobre blocos de concreto, com cobertura de telhas metálicas, sobre estrutura metálica e com piso de concreto estruturado com canaletas para cablagem elétrica, fechamento com mourões de concreto com ponta virada, alambrado metálico e 02 fios de arame farpado, para fechamento, com portão metálico tubular 02 folhas e com altura de 2,20 metros.				
Área.Constr.:	147,90 m ²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Concreto.				



Tipo:	Base do sistema de refrigeração			Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Área.Constr.:	25,34 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples



Tipo:	Estrutura para tanques de sebo (2 un.)			Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Área.Constr.:	17,58 m ²	Idade:	25 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples



Tipo:	Base para caixa d'água das caldeiras			Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Área.Constr.:	1,60 m ³	Idade:	25 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples



Tipo:	Bacia da estrutura para tanque óleo			Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Área.Constr.:	11,95 m³	Idade:	25 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples



Tipo:	Galpão para caldeiras	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simple
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	5,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Vestiário para graxaria, sala comando graxaria e sala para 02 caldeiras.				
Área.Constr.:	388,89 m ²	Idade:	25 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples
Piso:	Concreto.				
Parede:	Bloco de Concreto Pintado, Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	Sem forro.				



Tipo:	Galpão da graxaria	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simples
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	7,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Área.Constr.:	520,60 m ²	Idade:	25 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples
Piso:	Concreto.				
Parede:	Alvenaria				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Sem Ventilação.				
Porta:	Ferro.				



Tipo:	Abatedouro sanitário	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simplex
Estrutura:	Alvenaria.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	6,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Alvenaria.
Depend.Internas:	Área para abatedouro sanitário.				
Área.Constr.:	110,25 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Concreto.				
Parede:	Azulejos Até o Teto.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Sem Ventilação.				



Tipo:	Cobertura para forno crematório	N.Pavimentos:	0	Padrão.Construt.:	Simplex
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	4,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Área.Constr.:	28,98 m²	Idade:	23 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples



Tipo:	Almoxarifado	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Econômico
Estrutura:	Alvenaria.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	2,80 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Alvenaria.
Depend.Internas:	Almoxarifado de produtos gerais, sala de controle, almoxarifado de peças, supervisor mecânico, oficina de apoio e sala para EPI's.				
Área.Constr.:	290,85 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Cerâmica, Concreto.				
Parede:	Cerâmica				
Forro:	PVC, Sem forro.				
Caixilhos:	Ferro.				
Porta:	Ferro.				



Tipo:	Casa de bombas de captação	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simple
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco Cerâmico Pintado, Massa Desempenada sem Pintura.			Pé.Direito:	2,80 m
Cobertura:	Telhas Cerâmicas.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Casa para captação de água, junto ao Córrego Cachoeira.				
Área.Constr.:	15,87 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Concreto.				
Parede:	Massa Desempenada sem Pintura.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Sem Ventilação.				
Porta:	Ferro.				



Tipo:	Lavagem de caminhões	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Econômico
Estrutura:	Alvenaria.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	3,50 m
Cobertura:	-			Estr.Cobertura:	Alvenaria.
Depend.Internas:	Consta de uma área para lavagem de em 02 box's, com estrutura de concreto armado, vedação em alvenaria de blocos de concreto pintados externamente e revestimento interno parte de barra lisa e parte em azulejos até o teto (8x8), piso interno de concreto estrutural				
Área.Constr.:	343,85 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Concreto.				
Parede:	Azulejos Até o Teto.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Sem Ventilação.				



Tipo:	Cabine de controle da entrada de animais/abate	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Econômico
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Bloco de Concreto Pintado.			Pé.Direito:	3,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	02 salas e sanitário.				
Área.Constr.:	27,37 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Concreto.				
Parede:	Azulejos Até o Teto.				
Forro:	PVC.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Ferro.				



Tipo:	Curral 1			Padrão.Construt.:	Econômico
Estrutura:	Concreto e Madeira.				
Área.Constr.:	4.724,00 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples



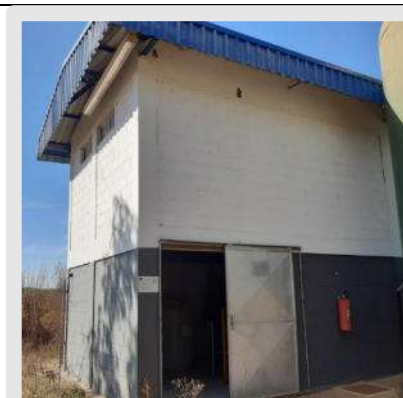
Tipo:	Corredor de abate		N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Econômico
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.					
Área.Constr.:	120,00 ml	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples	



Tipo:	CCM de poços artesianos		N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simple
Estrutura:	Alvenaria.					
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.				Pé.Direito:	2,50 m
Cobertura:	Telhas de Fibrocimento.				Estr.Cobertura:	Alvenaria.
Depend.Internas:	Cabine para bombas do poço 01 e 02, junto à indústria frigorífica.					
Área.Constr.:	15,80 m²	Idade:	25 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples	
Piso:	Concreto.					
Parede:	Massa Desempenada Pintada.					
Forro:	Sem forro.					
Caixilhos:	Sem Ventilação.					

Tipo:	Poço artesiano (2 unidades)			Padrão.Construt.:	Médio
Área.Constr.:	240,00 ml	Idade:	25 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples

Tipo:	Laboratório da E.T.A.	N.Pavimentos:	2	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Tijolo Aparente.			Pé.Direito:	2,50 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Térreo: área para laboratório E.T.A.; Mezanino: área para tanques E.T.A.				
Área.Constr.:	44,76 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Cerâmica, Concreto.				
Parede:	Azulejos Até o Teto.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Sem Ventilação.				



Tipo:	Bases para equipamentos da E.T.A			Padrão.Construt.:	Simple
Estrutura:	Concreto.				
Área.Constr.:	62,50 m ²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples



Tipo:	Lagoas para tratamento de efluentes			Padrão.Construt.:	Médio
Área.Constr.:	30.564,00 m ²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples



Tipo:	Pavimentação Interna			Padrão.Construt.:	Médio
Área.Constr.:	15.664,00 m²	Idade:	13 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples



Tipo:	Casa para Hóspedes	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Proletário
Estrutura:	Alvenaria.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	2,50 m
Cobertura:	Telhas Cerâmicas.			Estr.Cobertura:	Alvenaria.
Depend.Internas:	Varanda, sala, 02 quartos, cozinha, banheiro, quarto empregado e cozinha caipira.				
Área.Constr.:	83,64 m²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Entre Reparos Simples e Importantes
Piso:	Cerâmica.				
Parede:	Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Ferro.				
Porta:	Madeira.				



Tipo:	E.T.E.	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Concreto			Pé.Direito:	2,50 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Cobertura e Tanques ETE.				
Área.Constr.:	200,00 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples



Tipo:	Galpão ETE	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Concreto			Pé.Direito:	2,50 m
Cobertura:	Telhas Fibrocimento.			Estr.Cobertura:	Metálica
Depend.Internas:	Galpão apoio ETE				
Área.Constr.:	95,00 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples



Tipo:	Almoxarifado Novo	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Alvenaria Massa Desempenada Pintada			Pé.Direito:	5,00 m
Cobertura:	Telhas Metálicas			Estr.Cobertura:	Metálica
Depend.Internas:	Ampliação do almoxarifado				
Área.Constr.:	350,00 m²	Idade:	10 anos	Est.Conserv.:	Regular



Tipo:	Cobertura e Base nova Refrigeração	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Alvenaria Massa Desempenada Pintada			Pé.Direito:	5,00 m
Cobertura:	Telhas Metálicas			Estr.Cobertura:	Metálica
Depend.Internas:	Base e Cobertura sistema novo de refrigeração				
Área.Constr.:	50,00 m²	Idade:	10 anos	Est.Conserv.:	Regular



3.1. Cálculo dos valores 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 / Controle de Balança Rodoviária	128,02	m²	Sim	1.461,70	15	d	70	50	0,800	187.127,00	149.701,00
2	Plataforma de Balança Rodoviária	22,50	m²	Não	1.559,14	15	d	40	25	0,682	35.081,00	23.925,00
3	Box de lavagem de contêineres	182,52	m²	Sim	730,85	15	d	70	50	0,800	133.395,00	106.716,00
4	CCM e sala de caminhoneiros	105,53	m²	Sim	1.261,93	15	d	60	41	0,775	133.171,00	103.208,00
5	Portaria dos funcionários	50,46	m²	Sim	1.261,93	15	d	60	41	0,775	63.677,00	49.350,00
6	Cabine de rádio	5,29	m²	Sim	1.483,62	25	d	60	35	0,648	7.848,00	5.086,00
7	S.I.F.	165,02	m²	Sim	1.461,70	25	e	70	39	0,621	241.210,00	149.791,00
8	Prédio da administração	253,00	m²	Sim	1.461,70	25	d	70	44	0,696	369.810,00	257.388,00
9	Prédio de vestiários / refeitório	1.626,80	m²	Sim	1.900,20	15	d	70	50	0,800	3.091.245,00	2.472.996,00
10	Prédio de serviços	360,00	m²	Sim	1.461,70	25	e	70	39	0,621	526.212,00	326.778,00
11	Área de controle de qualidade	180,97	m²	Sim	1.023,19	15	d	70	50	0,800	185.167,00	148.133,00
12	Marquise do frigorífico	278,80	m²	Não	713,79	15	d	20	7	0,316	199.005,00	62.885,00
13	Prédio da indústria frigorífica	7.392,83	m²	Sim	5.359,55	15	d	80	60	0,817	39.622.242,00	32.371.372,00
14	Prédio do gerador/prod. químicos	133,56	m²	Sim	1.261,93	25	d	60	35	0,648	168.543,00	109.216,00
15	Cobertura para sub estação	147,90	m²	Sim	557,88	15	c	20	8	0,335	82.510,00	27.641,00
16	Base do sistema de refrigeração	25,34	m³	Não	1.705,31	15	d	50	32	0,740	43.213,00	31.977,00
17	Estrutura para tanques de sebo (2 un.)	17,58	m³	Não	2.436,16	25	e	50	25	0,512	42.828,00	21.928,00
18	Base para caixa d'água das caldeiras	1,60	m³	Não	2.436,16	25	d	50	25	0,574	3.898,00	2.237,00
19	Bacia da estrutura para tanque óleo	11,95	m³	Não	2.436,16	25	d	50	25	0,574	29.112,00	16.710,00
20	Galpão para caldeiras	388,89	m²	Sim	1.261,93	25	d	60	35	0,648	490.752,00	318.007,00
21	Galpão da graxaria	520,60	m²	Sim	1.261,93	25	e	60	31	0,577	656.961,00	379.066,00
22	Abatedouro sanitário	110,25	m²	Sim	1.261,93	15	d	60	41	0,775	139.128,00	107.824,00
23	Cobertura para forno crematório	28,98	m²	Não	518,90	15	c	20	8	0,335	15.038,00	5.038,00
24	Almoxarifado	290,85	m²	Sim	1.261,93	15	d	60	41	0,775	367.032,00	284.450,00
25	Casa de bombas de captação	15,87	m²	Sim	996,39	15	d	60	41	0,775	15.813,00	12.255,00
26	Cacimba para captação d'água	32,50	m³	Não	2.436,16	15	c	50	35	0,785	79.175,00	62.153,00

Item	Descrição	Quant	Un	Soma	VI Unitário	IA	EC	VU	VR	Dep	VI Novo	VI Deprec
27	Lavagem de caminhões	343,85	m²	Sim	730,85	15	d	70	50	0,800	251.303,00	201.042,00
28	Casa de bombas para lavagem de caminhões	7,02	m²	Sim	1.261,93	15	d	60	41	0,775	8.859,00	6.866,00
29	Cabine de controle da entrada de animais/ abate	27,37	m²	Sim	1.461,70	15	d	70	50	0,800	40.007,00	32.005,00
30	Curral	4.724,00	m²	Não	1.261,93	15	d	60	41	0,775	5.961.357,00	4.620.052,00
31	Corredor de abate	120,00	ml	Não	1.591,79	15	d	40	25	0,682	191.015,00	130.272,00
32	CCM de poços artesianos	15,80	m²	Sim	1.261,93	25	d	60	35	0,648	19.938,00	12.920,00
33	Poço artesianos (2 unidades)	240,00	ml	Não	706,49	25	c	35	13	0,378	169.558,00	64.093,00
34	Laboratório da E.T.A.	44,76	m²	Sim	1.483,62	15	d	60	41	0,775	66.407,00	51.465,00
35	Bases para equipamentos da E.T.A	62,50	m³	Não	2.436,16	15	d	50	32	0,740	152.260,00	112.672,00
36	Lagoas para tratamento de efluentes e infraestrutura de apoio	30.564,00	m²	Não	292,34	15	c	30	16	0,609	8.935.080,00	5.441.464,00
37	PAVIMENTAÇÃO INTERNA	15.664,00	m²	Não	219,25	15	d	30	15	0,574	3.434.332,00	1.971.307,00
38	CASA PARA HÓSPEDES	83,64	m²	Sim	1.520,16	30	f	60	24	0,418	127.146,00	53.147,00
39	ETE	200,00	m²	Não	2.119,46	25	d	40	17	0,452	423.891,00	191.599,00
40	Galpão ETE	95,00	m²	Sim	2.740,68	25	e	60	31	0,577	260.365,00	150.230,00
41	Almoxarifado novo	350,00	m²	Sim	1.705,31	10	c	60	48	0,880	596.859,20	525.236,10
42	Cobertura e Base Novo Sistema de Refrigeração	50,00	m²	Sim	1.461,70	10	c	50	38	0,858	73.084,80	62.706,76
TOTAIS		13.075,80									67.640.655,00	51.232.907,86

Legenda:

IA: Idade Aparente

VU: Vida Útil

DEP: Coeficiente de Depreciação

EC: Estado de Conservação

VR: Vida Remanescente

MÓDULO 4 – Metodologias

4. Metodologia

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Parte 3, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais.

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 das terras, optamos pela adoção do “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 14653-3, 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 seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

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 ÍNDICE AGRONÔMICO: O engenheiro agrônomo Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozma (1984), baseando-se nos estudos de Mendes Sobrinho, montou uma nova tabela, relacionado às Classes de Capacidade de Uso com a situação da propriedade, resultando disto coeficientes para cada tipo de solo e situação.

A estes coeficientes podemos também denominá-los índices agronômicos, ou ainda notas agronômicas.

Com isto, após determinado o valor de uma classe e situação de solo, por meio de uma simples multiplicação pode - se encontrar os valores das demais categorias de solos.

Para obtenção dos índices agronômicos tomaremos como base a tabela com dupla entrada, obtida pela junção do Fator Classe de Solo (Tabela indicada no decorre do presente Laudo) e Condições do acesso e circulação, tabela esta que será apresentada a seguir:

Condições de acesso e circulação:

Situação	Tipo de estrada (com acesso direto ao imóvel)	Importância das distâncias aos centros de referência	Condições de tráfego durante o ano	Escala de Valor (%)
Asfalto	Asfaltada e com boa conservação	Limitada	Permanente	100
Vicinal I	Estrada de chão com ótima conservação	Relativa	Permanente	95
Vicinal II	Estrada de chão	Significativa	Permanente	90
Vicinal III	Estradas de chão com servidões de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Vicinal IV	Estradas de chão com porteiras nas servidões de passagem	Significativa	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Vicinal V	Estradas de chão com porteiras e interceptadas por córregos sem pontes	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

Para obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação (acesso) adaptado de Kozma (1985), conforme tabela a seguir:

Tabela de Classe de terras:

Situação	Classes							
	I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	VI 40%	VII 30%	VIII 20%
Asfalto 100%	1,00	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Vicinal I 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Vicinal II 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Vicinal III 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Vicinal IV 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Vicinal V 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

FATOR CLASSE DO SOLO: Para a avaliação das terras utilizou-se a Tabela de Kozma (Classes de capacidade de uso das terras) e seu valor relativo em gerar renda.

Essa classificação divide as terras em 3 categorias diferentes, abrangendo 8 classes de capacidade de uso:

1. Terras próprias para qualquer cultura, designadas por I, II e III;
2. Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas em geral, para pastagens e florestas. Classes IV, V, VI e VII.
3. Terras impróprias para explorações agrícolas econômicas, servindo somente para caça, pesca e recreação. Enquadra-se na classe VIII.

Na realização desta classificação, considera – se a somatória das seguintes variáveis:

- a) Controle da erosão;
- b) Facilidade para operação mecânica (mecanização);
- c) Necessidade de adubação (fertilidade) perene;
- d) Problemas climatológicos;
- e) Topografia (declividade);
- f) Drenagem;
- g) Aridez (escassez de água na região);
- h) Retenção da umidade do solo;
- i) Outros.

Características de Cada Classe de Solos

CLASSE I – Nos solos de classe I, pode – se cultivar: culturas anuais, perenes, pastagens, florestas etc. Seriam os solos ideais para as explorações agrícolas econômicas. Para que o solo seja de Classe I, é necessário que satisfaça os seguintes requisitos:

- a) Seja própria para o cultivo, não tendo pedras, afloramento de rochas, lençol d'água permanente elevado, ou qualquer outro fator que seja prejudique o uso de máquinas.
- b) Não necessite de práticas de controle da erosão.
- c) Seja capaz de suprir a umidade suficiente às plantas, e contenha elementos nutritivos para manutenção das condições físicas, químicas e biológicas do solo, que favorecem a boa produção das culturas usuais.

As práticas de manutenção, inclusive rotação de culturas e uso de fertilizantes, podem suprir as limitações desse tipo de solo.

CLASSE II – São solos requerem uma ou mais práticas de conservação, para induzir a elevadas produções. Para pertencer à classe II, é necessário que a o solo preencha os seguintes requisitos:

- a) Declividade suave;
- b) Pouca erosão;
- c) Profundidade menor do que a do solo ideal;
- d) Ligeira salinidade;
- e) Pequeno risco de inundação ocasional;
- f) Drenagem simples se houver necessidade;
- g) Pequenos problemas climatológicos.

Estas terras necessitam de rotação de culturas com pastagem e leguminosas, culturas em fixas, adubos e corretivos.

CLASSE III – Os Solos da Classe III apresentam severas limitações na seleção de plantas ou requerem práticas especiais de conservação. Pertencem a esta classe, os solos que preenchem os requisitos abaixo:

- a) Declives moderados;
- b) Fáceis de serem erodidos;
- c) Inundações mais frequentes;
- d) De média para baixa produtividade;
- e) Salinidade moderada;
- f) Limitações de ordem climatológica.

Nesses Solos, aparecem pedras e sulcos de erosão, terraceamentos, cordões em contornos, remoção de pedras, drenagem artificial e irrigação para aumentar a produtividade.

CLASSE IV – São Solos que requerem cuidadoso manejo de conservação e são severamente limitados com relação ao tipo de cultura. Podem ser usadas para culturas anuais (não mecanizadas), pastagens e reflorestamento. Apresentam uma ou mais das características abaixo:

- a) Declive acentuado;
- b) Grande suscetibilidade a erosão;
- c) Grandes efeitos de erosões antigas;
- d) Solos pouco profundos;
- e) Baixa capacidade de reter umidade;
- f) Inundações frequentes;
- g) Grande salinidade;
- h) Baixa produtividade;
- i) Efeitos moderados adversos ao clima.

São terras boas para culturas permanentes que oferecem boa cobertura do solo.

CLASSE V – Solos que não apresentam problemas de erosão, estando, porém, limitando seu uso para pastagens, florestas ou vida silvestre. São quase planas, mostrando o afloramento de rochas. São terras de classe V:

- a) As localizadas em terrenos baixos e sujeitas a inundações frequentes;
- b) As que embora planas, apresentam afloramento de rochas;
- c) As que, em virtude da topografia, não permitem uma drenagem adequada, embora se possam cultivar certas forrageiras e árvores.

CLASSE VI – Solos que podem ser utilizados para culturas permanentes (pomares etc.), pastagens ou florestas, ou vida silvestre, com restrições moderadas no seu uso. Requerem certas medidas do melhoramento de pastagens, semeadura, calagem, adubação e controle de água, seja por drenagem ou sulcos em contorno. As terras desta classe apresentam limitações permanentes que não podem ser corrigidas, como:

- a) Declividade muito forte;
- b) São muito sujeitas à erosão;
- c) Sofrem efeitos severos de erosões;
- d) Pedregosidade;
- e) Pouca profundidade da zona radicular;
- f) Inundações frequentes;
- g) Salinidade alta;
- h) Fatores climáticos severos.

Mesmo que a pluviosidade seja boa para as culturas, a forte declividade e o solo pouco profundo impedem que elas sejam cultivadas. Portanto, a correção deste tipo de solo fica impossibilitada.

CLASSE VII – Estes solos não podem ser cultivados, servindo apenas para pastagens e florestas. Podem apresentar ter as seguintes características:

- a) Declividade fortemente acentuada;
- b) São sujeitos a erosões severas;
- c) Solos rasos;
- d) Pedregosidade;
- e) Solos inundáveis;
- f) Baixa capacidade de retenção de umidade;
- g) Clima desfavorável.

CLASSE VIII – Não permitem qualquer tipo de cultura ou florestas que possam ser aproveitadas de forma econômica. São usados para turismo, apicultura, açudes ou recreação, apresentando – se muito declivosos, acidentados e erodidos.

Classes de capacidade de uso dos solos, adaptado (Kozma, 1974; Mendes Sobrinho, 1973):

Classes de capacidade de uso do solo	CRITÉRIO	Escala de valor (%)
Classe I	Terras intensamente cultivadas e sem problemas aparentes de conservação do solo.	100%
Classe II	Terras passíveis de serem cultivadas intensivamente, mas com problemas simples de conservação do solo e da água.	95%
Classe III	Terras com pequenas limitações que reduzem as possibilidades de escolhas de cultivos e/ou necessitam de práticas complexas de conservação do solo e da água.	75%
Classe IV	Terras com limitações severas para cultivos intensivos, as quais só podem ser cultivadas ocasionalmente ou em extensão limitada	55%
Classe V	Terras com pequenos riscos de erosão, mas com outras limitações praticamente impossíveis de serem removidas, uso restrito para áreas de pastagens, reflorestamento ou preservação da flora e fauna.	50%
Classe VI	Terras com limitações severas, quanto ao risco de erosão, impróprias geralmente para cultivos e limitadas ao uso como áreas de pastagem ou reflorestamento.	40%
Classe VII	Terras com limitações muito severas, impróprias para cultivos e uso limitado a áreas de pastagens e/ou reflorestamento.	30%
Classe VIII	Terras impróprias para cultivos, pastagens ou reflorestamentos, as quais poderão ser utilizadas apenas para a preservação da flora e fauna.	20%

RECURSOS HÍDRICOS: os elementos foram corrigidos em função da vasta tipologia de recursos naturais e ou artificiais disponíveis para abastecem o imóvel. Os valores considerados foram: Muito bom: 1,3; Bom: 1,15; Normal: 1,0; Ruim: 0,85; Péssimo: 0,87.

Nº	TIPO	QUALIFICAÇÕES	Escala de Valor
1	Muito Bom	Recursos Naturais: Margem De Rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc. Recursos Artificiais: Serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d' água, bebedouros etc.	Entre 1,50 e 1,30, quando relacionados à qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
2	Bom	Recursos Naturais: Margem de Rio secundário, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc. Recursos Artificiais: poços artesianos, cisternas, açudes, represas, caixa d' água, bebedouros etc.	Entre 1,15 e 1,29, quando relacionadas à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
3	Normal	Recursos Naturais: Margem De Rios Secundário, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagos etc. Recursos Artificiais: Poços artesianos, cisternas, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros etc.	Entre 1,01 e 1,14, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
4	Regular	Recursos Naturais: Nascentes Perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc. Recursos Artificiais: Poços artesianos, cisternas, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros etc.	Fixo em 1,00, quando a quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos não contribuem para melhorar as condições do imóvel rural.
5	Ruim	Recurso Naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 e 0,99, quando relacionadas à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
6	Muito Ruim	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 e 0,79, dependendo da vocação regional e natural do imóvel.

O fator recursos hídricos, apesar da tabela acima não ser estudo específico na região, quando aplicado para o tratamento apresentou melhoria no nível de precisão do cálculo das terras do imóvel avaliado. Estando de acordo com as fontes de informação pesquisadas que também informaram que imóveis com melhores fontes de recursos de água possuem valores de mercado superiores em relação aos que possuem fontes de recursos mais escassos. O Recurso hídrico para o imóvel avaliando foi considerado Bom.

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 Juízes 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 Mato Grosso, 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, 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, aplicaremos 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 de comercialização utilizado foi de 0,90.

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.

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 estimado em função da depreciação aplicada para o bem. Para o caso de veículos, o valor novo de reposição aplicado, é o próprio valor pesquisado no mercado.

Nos casos em que não conseguimos o valor de mercado através do “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”, aplicamos o “Método de Custo”, partindo do respectivo valor de reposição novo, com base em pesquisas efetuadas junto ao fabricante e/ou representantes, aplicamos a depreciação técnica, face seu tempo de vida útil, estado de conservação e obsolescência, e aplicamos um fator de comercialização para ajuste do valor depreciado ao valor de 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 do 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 – Enquadramento e especificação da avaliação

5. Enquadramento e especificação da avaliação

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte III da NBR 14653-2, 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 e Parte 5 da NBR 14653 para bens móveis, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de máquinas e equipamentos, instalações, e bens industriais em geral.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

Este laudo foi avaliado segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme descrição abaixo:

5.1. Gleba Rural e Construções

Tabela 1 NBR:14653-3:2019 Grau de fundamentação para a avaliação de benfeitorias

Item	Descrição	Pontos	Grau de fundamentação - Atributo	Valor	Enquadramento global
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas	0	Não Consta	0,00	0,0
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas	2	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada	R\$ 51.232.907,86	2,0
Total de Pontos					2,0
Grau de fundamentação atingido					II

Tabela 4 NBR:14653-3:2019 Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Pontos	Grau de fundamentação - Atributo
1	Caracterização do bem avaliando	2	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	2	≥5
3	Apresentação dos dados	2	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	2	
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	1	
	Total de Pontos	9	
Grau de fundamentação atingido			I

*No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um menor número de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea. Os itens 2,4 e 5 devem atender a condição mínima para o Grau II e III, para enquadramento nos mesmos.

Tabela 9 NBR:14653-3:2019 Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Pontos	Grau de fundamentação - Atributo
1	Estimativa do valor da terra nua	1	Grau I de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo
2	Avaliação das benfeitorias	2	Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias
	Total de Pontos**	3	
Grau de fundamentação atingido			I

**Quando a "terra nua" ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15% do valor total do imóvel, podem ser adotados dois pontos para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação.

Tabela 6 da NBR 14563-2:2019 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
<i>Nota: Observar subseção 9.1</i>			
Intervalo de Confiabilidade		31,48%	
Grau de precisão atingido		Grau II	

O presente trabalho é classificado como “Laudo Enquadrado no Grau I” quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e “Grau II” quanto à precisão do valor do terreno, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 31,48% de precisão do terreno segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-3:2019.

A partir das tabelas retro apresentadas, pode-se verificar que o laudo de avaliação cumpriu a pontuação mínima para enquadramento no Grau II de fundamentação para as benfeitorias, e para a avaliação das terras ele atinge o “Grau I de fundamentação” para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para as terras com auxílio da Nota Agrônômica.

Conforme tabela 10 e Item 9.2.5 da NBR 14653-3:2019, considerando que o método empregado para o imóvel foi o “Método Evolutivo” o presente trabalho ficou enquadrado no “Grau I de Fundamentação”.

5.2. Bens Móveis e Conteúdos

Tabela 2 da NBR 14563-5:2006

Graus 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 As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para valor de mercado: dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no laudo	Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando 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	A vistoria foi sintética do bem com fotografia.
2	1	Não foi possível observar o funcionamento.
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	5	Laudos Enquadrados no Grau I

5.2.1. Especificação da Avaliação dos Bens Móveis

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

5.3. Unidade Industrial Completa

Tabela 4 da NBR 14563-5:2006

Graus de fundamentação para a unidade completa				
Item	Descrição	III	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	3	Máquinas e equipamentos, móveis e utensílios
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	II	I
1	(I)	Não foi possível observar o funcionamento, atendendo os requisitos mínimos do Grau I	(III)	(II)	(I)
2	(II)	O Cadastro com identificação de idade foi criado, atendendo os requisitos mínimos do Grau II	(III)	(II)	(I)
3	0,35	Pelo menos 80% do valor do item está no mínimo no grau II desta parte 5, atendendo os requisitos mínimos do Grau II	≥ 3	≥ 2	≥ 1
4	0,02	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	1,27	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		1,64	Laudo enquadrado no Grau I	≥ 9	≥ 6

5.3.1. Especificação Da Avaliação Do Complexo

O presente trabalho é classificado como "Grau I" 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.

ANEXO I – Fotos



Logradouro



Logradouro 2



Fachada



Fachada 2



Guarita Interna



Guarita Interna



Balança



Vista parcial da entrada interna do imóvel



Vista parcial da entrada interna do imóvel



Vista parcial da entrada interna do imóvel



Vista parcial da entrada interna do imóvel



Administração



Administração



Administração



vista externa



Vista Externa



Corredor interno



Banheiro



Vista interna



Sala de reunião



Casa do radio



Vista interna da guarita



Vista externa da guarita



Lavador de caminhões baú e batedor de ganchos

				
Lavador de caminhões baú e batedor de ganchos	Vista externa			Vista interna
				
Lavador de caminhões baú e batedor de ganchos	Lavador de caminhões baú e batedor de ganchos		Vista externa	



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista externa



Vista externa



Vista Externa



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Banheiro



Vista externa



Vista externa



Vista interna



Vestiário



Cozinha



Cozinha



Cozinha



Refeitório



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista interna



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista interna



Vista interna



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista interna



Vista interna



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista interna



Vista externa



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista externa



Vista interna



Vista externa



Vista externa



Vista interna



Vista externa



Vista interna



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista interna



Vista interna



Vista externa



Vista externa



Vista interna



Vista externa



Vista externa



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista externa



Vista interna



Vista interna

Apresentação fotográfica dos bens móveis



BOX DE ATORDOAMENTO PNEUM. EM AÇO GALVANIZADO MARCA BECKHAUSER NR. NS-30 | Item: 1 |



ARMÁRIO EM AÇO INOX COM 3 PORTAS DIM.1500X1600X500MM | Item: 2 |



GUINCHO ELÉTRICO PARA IÇAMENTO CAP.2000KG | Item: 3 |



GUINCHO ELÉTRICO PARA ROLETE DE COURO CAP.1000KG | Item: 4 |



CANAleta EM AÇO INOX PARA SANGRIA DIM.400X2400MM | Item: 5 |



PLATAFORMA EM AÇO INOX PARA QUARTO ESQUERDO DIM.750X7000MM | Item: 6 |



NORIA DA SANGRIA COMPRIMENTO LINEAR 64,00M
| Item: 7 |



LAVATÓRIO EM AÇO INOX COM 4 BICOS
ACIONAMENTO JOELHO | Item: 8 |



BEBEDOURO EM AÇO INOX MARCA CÂNOVAS COM
4 TORNEIRAS | Item: 9 |



ARMÁRIO EM AÇO INOX COM 1 PORTA
DIM.850X600X450MM | Item: 10 |



ARMÁRIO EM AÇO INOX COM 1 PORTA
DIM.850X600X450MM | Item: 11 |



MESA EM AÇO INOX AUTOMATICA PARA
EVISCERAÇÃO DIM.1400X12000MM COM 32
BANDEIJAS | Item: 12 |



MESA EM AÇO INOX AUTOMÁTICA PARA EVISCERAÇÃO DIM.1400X12000MM COM 32 BANDEIJAS | Item: 12 |



SACA-ROLHA EM AÇO INOX PARA ESÓFAGO | Item: 13 |



ROLETE EM AÇO INOX PARA COURO DIAM.220X1200MM | Item: 14 |



ESTERILIZADOR EM AÇO INOX PARA SERRA CARÇA DIM.1500X400X350MM | Item: 15 |



NORIA DA ESFOLA COMPRIMENTO LINEAR 86,00M | Item: 16 |



ALICATE HIDRÁULICO MARCA JARVIS MOD.30 CL-1 COM UNIDADE HIDRAULICA | Item: 17 |



ALICATE HIDRÁULICO MARCA JARVIS MOD.30 CL-1
COM UNIDADE HIDRAULICA | Item: 17 |



PLATAFORMA PANTOGRAFICA MARCA CAMREY
MOD.CRPP NR.7251-01 | Item: 18 |



PLATAFORMA PANTOGRAFICA MARCA CAMREY
MOD.CRPP NR.7251-01 | Item: 18 |



RACHADOR DE CABEÇAS MARCA RGO | Item: 19 |



RACHADOR DE CABEÇAS MARCA RGO | Item: 19 |



GUINCHO ELÉTRICO PARA BOI ACIDENTADO
CAP.2000KG | Item: 20 |



LAVADOR EM AÇO INOX PARA 3 BOTAS MANUAL |
Item: 21 |



DESARTICULADOR PNEUMÁTICO MARCA CAMREY
MOD.CR-DP NR.7857-01 | Item: 22 |



DESARTICULADOR PNEUMÁTICO MARCA CAMREY
MOD.CR-DP NR.7857-01 | Item: 22 |



BEBEDOURO EM AÇO INOX MARCA CÂNOVAS COM
4 TORNEIRAS | Item: 23 |



LAVADOR DE CABEÇAS EM AÇO INOX COM 3
DIVISÕES DIAM.900X1200MM | Item: 24 |



PIA EM AÇO INOX MARCA CAMREY COM 1 BICOE
ESTERILIZADOR, ACIONAMENTO JOELHO | Item: 25 |



BALANCIM MARCA NOVOAR PARA PISTOLA
ATORDOAMENTO | Item: 26 |



VENTILADOR MARCA ROSTER TIPO AVIÁRIO
DIAM.1000MM | Item: 27 |



LAVADOR EM AÇO INOX PARA 4 BOTAS MANUAL |
Item: 28 |



LAVADOR DE BOTAS ROTATIVO EM INOX PARA 4
BOTAS | Item: 29 |



ALICATE HIDRÁULICO MARCA JARVIS MOD.30 CL-1
COM UNIDADE HIDRAULICA | Item: 30 |



ALICATE HIDRÁULICO MARCA JARVIS MOD.30 CL-1
COM UNIDADE HIDRAULICA | Item: 30 |



SERRA HIDRAULICA MARCA JARVIS MOD.MG1
NR.9255 COM UNIDADE HIDRAULICA | Item: 31 |



SERRA HIDRAULICA MARCA JARVIS MOD.MG1
NR.9255 COM UNIDADE HIDRAULICA | Item: 31 |



NOREA PARA CABEÇAS COMPRIMENTO LINEAR
34000MM | Item: 32 |



TANQUE CILÍNDRICO VERTICAL EM AÇO INOX
PARA RETENÇÃO DE SEBO MARCA CAMREY
MOD12.051 NR.7518-01.001 CAP.100LTS | Item: 33 |



TANQUE CILÍNDRICO VERTICAL EM AÇO INOX PARA
RETENÇÃO DE SEBO MARCA CAMREY MOD12.051
NR.7518-01.001 CAP.100LTS | Item: 33 |



TANQUE CILÍNDRICO VERTICAL EM AÇO INOX PARA
RETENÇÃO DE SEBO MARCA CAMREY MOD12.051
NR.7518-01 CAP.100LTS | Item: 34 |



TANQUE CILÍNDRICO VERTICAL EM AÇO INOX
PARA RETENÇÃO DE SEBO MARCA CAMREY
MOD12.051 NR.7518-01 CAP.100LTS | Item: 34 |



BEBEDOURO EM AÇO INOX MARCA CÂNOVAS COM
4 TORNEIRAS | Item: 35 |



MESA AÇO INOX TIPO L PARA CABEÇAS
DIM.4000X2000X900MM | Item: 36 |



GUINCHO ELÉTRICO PARA ARRASTE DE BOVINOS
DEITADOS CAP.2000KG | Item: 37 |



QUADRO DE LUZ E FORÇA DO CURRAL
DIM.800X2000X650MM 380V | Item: 38 |



BOMBA 3 ESTAGIOS MARCA MARK MOD.HU4F8
COM MOTOR 5CV | Item: 39 |



BOX DE ATORDOAMENTO MANUAL EM AÇO GALVANIZADO | Item: 40 |



LAVATÓRIO EM AÇO INOX COM 2 TORNEIRAS ACIONAMENTO JOELHO | Item: 41 |



PLATAFORMA DE TRABALHO EM A.C. COM 2 NIVEIS DIM.2,00X0,80M | Item: 42 |



LAVADOR EM AÇO INOX PARA 3 BOTAS MANUAL | Item: 43 |



PAINEL ELÉTRICO PARA ABATE SANITÁRIO DIM.1000X600X250MM 380V | Item: 44 |



SERRA ELETRICA MARCA FRIGMAC | Item: 45 |



GUINCHO ELÉTRICO CAP.2000KG | Item: 46 |



TANQUE RETANGULAR EM AÇO INOX
DIM.800X800X800MM | Item: 47 |



COIFA EM AÇO INOX DIM.3,00X1,20MM | Item: 48 |



CARRINHO TIPO CUBA EM AÇO CARBONO
DIM.1,0X0,50X0,50MM | Item: 49 |



FORNALHA A LENHA DIM.2,10X2,00X4,00M | Item: 50 |



FORNALHA A LENHA DIM.2,10X2,00X4,00M | Item: 50 |