ENG º JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Consultoria Técnica . Avaliações . Perícias
CREA - SP Nº 060.059.421.3
E-mail: jorge@ouvidor.net

23.425
1

Cooperativa Agrícola de Cotia
Cooperativa Central em Liquidação

Laudo de Avaliação

Sumário

Data da vistoria :	17.06.2011
Local :	Assaí | PR - Área urbana Unidade de fiação
Endereço :	Estrada Municipal 442, nº 1.000 - Centro
Matrículas :	N°s 2.915, 2.196 e 2.197 - Cartório de Registro de Imóveis de Assaí
Área do terreno :	242.000,59 m²
Benfeitorias :	20.604,73 m²
Valor do terreno :	R$ 2.074.000,00
Valor das benfeitorias :	R$ 10.951.000,00
Valor dos equipamentos :	R$ 725.000,00
Valor total :	**R$ 13.750.000,00 (treze milhões, setecentos e cinquenta mil reais)**
Data de referência :	Junho de 2011

23.426

Laudo de Avaliação

Índice

1. Objeto e ressalvas

2. Vistoria
2.1. Caracterização da região
2.2. Caracterização do imóvel
2.3. Benfeitorias

3. Pesquisa
3.1. Metodologia adotada
3.2. Diagnóstico do mercado
3.3. Pesquisa de elementos

4. Identificação do valor de mercado
4.1. Avaliação do terreno
4.2. Avaliação das benfeitorias
4.3. Avaliação dos equipamentos
4.4. Valor total da propriedade

5. Relatório fotográfico

6. Conclusão

23427

1. Objeto e ressalvas

O presente trabalho se refere à avaliação da unidade de produção de fios de algodão (fiação), de propriedade da CAC CC - Cooperativa Agrícola de Cotia - Cooperativa Central em Liquidação, situada no município de Assaí - PR.

O escopo deste laudo foi determinar o atual valor de mercado da propriedade que compreende os terrenos com matrículas nºs 2.915, 2.916 e 2.917 no Cartório de Registro de Imóveis de Assaí, cujas cópias seguem anexadas, as benfeitorias, acessões e equipamentos existentes. Por tratar-se de imóvel urbano, a propriedade está inscrita sob nº 001.006.00.001.001, no cadastro do IPTU de Assaí.

A unidade de produção de fios encontra-se locada à Integrada Cooperativa Agroindustrial, conforme Contrato de Locação Comercial firmado em 01.02.1996 e Terceiro Termo Aditivo datado de 18.11.2008 - Anexo II. Cabe ressaltar que grande parte dos equipamentos industriais instalados na fiação foram arrematados pela Cooperativa Integrada em leilão resultante de ações movidas pelo Banco de Desenvolvimento do Paraná, conforme relação apresentada no Anexo III.

O engenheiro Jorge Osawa acompanhou a vistoria realizada no dia 17.06.2011, prestando as informações necessárias ao desenvolvimento do trabalho.

Inobstante o laudo de avaliação não tratar do exame da titulação e situação legal do imóvel, da determinação das divisas, confrontações e dimensões da área avalianda e, nem tampouco, da verificação de débitos ou ônus de qualquer natureza, destaca-se a existência de diversos registros de Mandados de Penhora, conforme se verifica nas cópias das matrículas do imóvel - Anexo I.

Todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada que afetam as análises, opiniões e consequentes conclusões, são apresentadas no corpo do presente.

O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avalianda, sendo o único responsável pelas análises e respectivas conclusões.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Consultoria Técnica . Avaliações . Perícias
CREA - SP Nº 060.059.421.3
E-mail: jorge@ouvidor.net

23.428

2. Vistoria

2.1. Caracterização da região

Assai tem origem na década de 1930, quando se principiou o assentamento de agricultores de origem japonesa, no local onde hoje se situa a sede do município. Com a chegada dos trilhos da Companhia Ferroviária São Paulo - Paraná, o início do plantio do algodão e o estímulo de uma acelerado, consolidado mais adiante com a cafeicultura.

Fig. 1 Mapa de localização

Fonte: DER / PR - © 2011

Assaí que chegou a ter com seus distritos mais de 100.000 habitantes, com o final dos ciclos do algodão e do café, sofreu significativa redução da população, com parte retornando para o Japão e, parte migrando para outras cidades, em especial Londrina. Nos últimos anos, entretanto, o fenômeno se encerrou, a ponto de apresentar índices positivos de crescimento. Segundo o Censo de 2010, a população de Assai é de pouco mais de 16.000 habitantes.

Na atual pauta de produção agrícola do município, tem especial relevância as culturas de soja e trigo, secundadas pelo milho, uva e café. Merece destaque também, a existência de moderno parque de indústria mecânica pesada, que gera emprego e renda para a população local.

ILM

23429

2.2. Caracterização do imóvel

O terreno do imóvel avaliando tem formato aproximado de losango, resultante da soma de três terrenos individuais, que totalizam a área de 24.20.00.59 hectares (10 alqueires ou 242.000,59 m²), situa-se a cerca de 800 m do centro de Assai - PR. A propriedade localiza-se em região alta da cidade, com topografia originalmente constituída por ondulação suave, posteriormente terraplenada para a adequada edificação da fiação e obras auxiliares.

Fig 2. Vista da propriedade avalianda

Google Earth ©2011 | *Data da imagem - 15.08.2011. Destaque sem precisão de forma e dimensão.*

A propriedade localiza-se na Estrada Municipal 442, nº 1.000, na saída para Uraí, com cerca de 700 m de frente para a pista. Como apresentado acima, na vista aérea do local, o terreno avaliando está parcialmente ocupado, existindo amplos espaços livres na propriedade.

No terreno, além das instalações fabris e auxiliares, foram edificadas seis residências, destinadas à moradia de funcionários da chefia da fiação. As benfeitorias voluptuárias, como *play- ground*, cantina e campo de esportes, não foram consideradas no corpo deste trabalho.

Por sua inserção urbana, o imóvel é servido por diversos serviços e melhoramentos públicos disponíveis no município, o que resulta sensível apreciação do seu valor de mercado.

ILM |

23.430

2.2. Caracterização do imóvel *(continuação)*

. **Área do terreno:** A extensão total da área avalianda é de 242.000,59 m², em formato quadrangular, com frente de cerca de 700 m para Estrada Municipal 442, na saída para Uraí. A área é resultado da integração de três imóveis contíguos, com matrículas distintas no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Assaí, cujas cópias seguem anexadas ao trabalho, conforme a seguir apresentado:

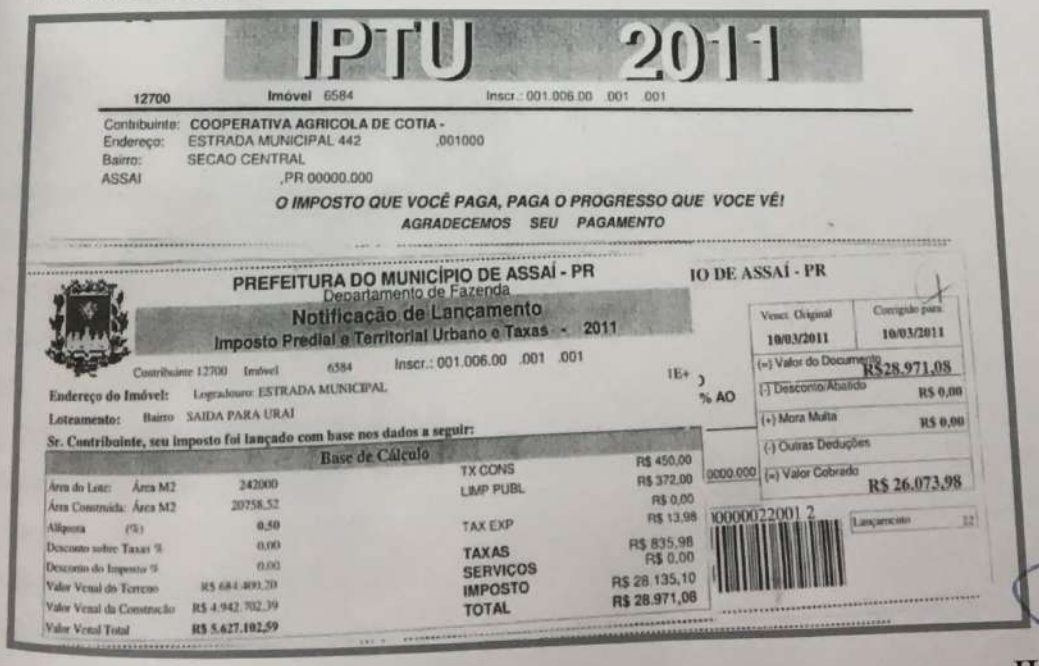
Item	Matrícula Nº	Designação	Área | m²
1	2.915	Lotes 117-A e 118-A	112.072,51
2	2.916	Lote 115	69.602,43
3	2.917	Lote 116	60.325,65
		Total	**242.000,59**

. **Delimitação, topografia e tipo de solo:** A propriedade avalianda tem seus limites preservados e está perfeitamente delimitada em todo perímetro por cerca de arame, bem conservada. Sua topografia, assim como da região no seu entorno, é caracterizada por elevações suaves. O solo pedregoso é seco e firme, adequado aos tipos de construções existentes no local.

. **Serviços públicos:** A propriedade é servida por redes de energia elétrica trifásica, telefonia fixa e, iluminação pública na Estrada Municipal. A água provem de poço artesiano existente no local e o esgoto é recolhido em fossa séptica.

. **Acesso:** O imóvel avaliando dista cerca de 800 m do centro da cidade, com acesso direto pela Estrada Municipal, na qual tem entrada.

***Fac símile* do *carnet* do IPTU**



IPTU 2011

12700 Imóvel 6584 Inscr.: 001.006.00 .001 .001

Contribuinte: COOPERATIVA AGRICOLA DE COTIA -
Endereço: ESTRADA MUNICIPAL 442 ,001000
Bairro: SECAO CENTRAL
ASSAI ,PR 00000.000

O IMPOSTO QUE VOCÊ PAGA, PAGA O PROGRESSO QUE VOCE VÊ!
AGRADECEMOS SEU PAGAMENTO

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ASSAÍ - PR
Departamento de Fazenda
Notificação de Lançamento
Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxas - 2011

Contribuinte 12700 Imóvel 6584 Inscr.: 001.006.00 .001 .001

Endereço do Imóvel: Logradouro: ESTRADA MUNICIPAL
Loteamento: Bairro SAIDA PARA URAI
Sr. Contribuinte, seu imposto foi lançado com base nos dados a seguir:

Base de Cálculo

Área do Lote: Área M2	242000	TX CONS	R$ 450,00
Área Construída: Área M2	20758,52	LIMP PUBL	R$ 372,00
Alíquota (%)	0,50		R$ 0,00
Desconto sobre Taxas %	0,00	TAX EXP	R$ 13,98
Desconto do Imposto %	0,00	TAXAS	R$ 835,98
Valor Venal do Terreno	R$ 684.400,20	SERVIÇOS	R$ 0,00
Valor Venal da Construção	R$ 4.942.702,39	IMPOSTO	R$ 28.135,10
Valor Venal Total	R$ 5.627.102,59	TOTAL	R$ 28.971,08

IO DE ASSAÍ - PR

Venci. Original	Corrigido para
10/03/2011	10/03/2011

(=) Valor do Documento R$28.971,08
(-) Desconto/Abatido R$ 0,00
(+) Mora Multa R$ 0,00
(-) Outras Deduções
(=) Valor Cobrado R$ 26.073,98

0000.000

0000022001 2

Lançamento 12

ILM |

23.431

2.3. Benfeitorias

Os prédios existentes na unidade fabril avalianda, por se destinarem à atividade industrial especifica de fiação, tem padrão construtivo decididamente superior ao usualmente empregado nas instalações agroindustriais da CAC CCL. Projetada por empresa de engenharia internacional (Jaakko Pöyry do Brasil Ltda.), essa instalação industrial, por ocasião da sua instalação, apresentava-se como unidade de referência, sendo considerada na época, uma das mais modernas do país. As edificações existentes foram todas averbadas na matrícula nº 2.915 (lotes nºs 117-A e 118-A), que correspondem aos seguintes itens:

Tabela 1. Relação das edificações

Item	Edificação	Área / m²
1	Prédio da fiação	15.599,00
2	Anexo ao prédio da fiação (*novo*)	1.620,00
3	Administração	869,10
4	Portaria / vestiário	327,60
5	Recrutamento / seleção / treinamento	327,60
6	Creche / ambulatório	312,95
7	Sub-estação	95,00
8	Abrigo de gás	13,12
9	Abrigo do aquecedor	21,60
10	Abrigo de motos	188,76
11	Marquise	600,00
12	Residências (*6 unidades*)	630,00
	Área construída total	**20.604,73**

O edifício que mais se destaca no conjunto de benfeitorias é o prédio da fiação, com cerca de 16.000 m² de área coberta, com dimensões aproximadas de 50 m de largura por 300 m de comprimento. Com um pavimento e padrão superior de construção industrial, foi erguido com estruturas de concreto armado moldadas no local e fechamento lateral de alvenaria, acabada interna e externamente com massa fina. O pé direito é de cerca de 4 m. A cobertura foi executada com estrutura de aço em duas águas, telhas térmicas de alumínio (sanduíche de poliuretano), acabada com platibanda de chapas canaletadas de fibrocimento. Internamente, com exceção da área de expedição, o prédio da fiação tem forro de chapas metálicas pintadas, com luminárias de tubos fluorescentes e sistema de detecção de fogo embutidos. O piso é composto por contrapiso de concreto armado, com revestimento monolítico de *Korodur*®.

ILM

23432

2.3. **Benfeitorias** *(continuação)*

O anexo do prédio da fiação é um corredor lateral com 9 m de largura por 180 m de comprimento. Como nesse local se trabalha com o fio na fase final de acabamento, não conta com forro, ambiente controlado e demais recursos do prédio da fiação. Exceto essas limitações, o padrão construtivo é equivalente ao restante do edifício da Fiação.

O prédio do escritório e dos demais serviços auxiliares e/ou administrativos – itens 3, 4, 5 e 6, estão interligados num único bloco, separados por jardins e interligados por calçadas abrigadas por marquise, seguem idênticos padrões construtivos e de acabamento. O conjunto foi erguido em um pavimento, com estrutura de concreto aparente moldada no local, paredes de alvenaria acabadas interna e externamente com massa fina e piso de concreto revestido com placas vinílicas tipo *Paviflex*®. Cobertura com estrutura de aço em duas águas e telhas onduladas de fibrocimento. O forro é de placas de material fono-absorvente e portas internas de madeira. As externas, bem como as esquadrias basculantes são de caixilhos de alumínio, com vidros lisos.

O prédio da sub-estação de força foi construído com alvenaria de tijolos acabados interna e externamente com massa fina e estrutura de concreto armado aparente moldado no local. A cobertura é feita com estrutura metálica e telhas de fibrocimento. No piso, lastro de concreto acabado com cimentado liso. Esquadrias e porta externa de alumínio e platibanda com chapas canaletadas de fibrocimento.

As residências térreas, isoladas dos dois lados por muros, foram erigidas dentro do construtivo R1-N, com dois/três dormitórios, sala, copa/cozinha, banheiro, área de serviço e abrigo para carro. Construídas com alvenaria de tijolos, tem acabamento interno e externo de massa fina. As janelas e *vitreaux* são de alumínio e as portas de madeira. O forro é de laje. O piso é revestido com tacos de madeira nas salas, quartos e *hall* de distribuição e lajotas cerâmicas nas áreas molhadas. O telhado foi construído em duas águas, com vigas de madeira sustentando a cobertura de telhas de fibrocimento tipo Canaleta 90.

As demais benfeitorias listadas na Tabela 1 – itens de 8 a 11, tratam-se de abrigos ou simples coberturas, estruturadas em concreto armado e aço, cobertas com telhas onduladas de fibrocimento, com piso de concreto armado acabado com cimentado liso.

O estado geral de conservação das benfeitorias vistorias pode ser considerado bom, como apresenta a documentação fotográfica.

ILM

23433

2.3.1. Padrão das benfeitorias

Tabela 2. Padrão construtivo das edificações

Item 1	**Prédio da fiação**
Área total - m²	15.599,00
Padrão construtivo	galpão industrial / específico - padrão superior
Valor unitário ajustado	***1,2 x*** R$ 917,13 – Custo Unitário PINI de Edificações PR ABR 11
Piso	lastro de concreto armado com revestimento monolítico de *Korodur*
Estrutura	estrutura de concreto armado aparente, moldada no local
Fechamento lateral	alvenaria de tijolos com acabamento interno/externo de massa fina
Forro	chapa de metálica com luminárias e sistema anti-chamas embutidos
Cobertura	estrutura de aço em duas águas coberta com telhas térmicas de alumínio
Item 2	**Anexo ao prédio da fiação**
Área total - m²	1.620,00
Padrão construtivo	galpão industrial de uso geral médio
Valor unitário padrão	R$ 917,13 – Custo Unitário PINI de Edificações PR ABR 11
Piso	lastro de concreto armado com revestimento monolítico de *Korodur*
Estrutura	estrutura de concreto armado aparente, moldada no local
Fechamento lateral	alvenaria de tijolos com acabamento interno/externo de massa fina
Cobertura	estrutura de aço em duas águas coberta com telhas térmicas de alumínio
Item 3	**Administração**
Área total - m²	869,10
Padrão construtivo	galpão industrial de uso geral médio
Valor unitário padrão	R$ 917,13 – Custo Unitário PINI de Edificações PR ABR 11
Piso	lastro de concreto armado com revestimento *Paviflex*
Estrutura	estrutura de concreto armado aparente, moldada no local
Fechamento lateral	alvenaria de tijolos com acabamento interno/externo de massa fina
Caixilhos	caixilhos de alumínio com vidros lisos
Forro	placas de material fono-absorvente
Cobertura	estrutura treliçada de aço, em duas águas, coberta com telhas de fibrocimento
Item 4	**Portaria / vestiário**
Área total - m²	327,60
Padrão construtivo	galpão industrial de uso geral médio
Valor unitário padrão	R$ 917,13 – Custo Unitário PINI de Edificações PR ABR 11
Piso	lastro de concreto armado com revestimento *Paviflex*
Estrutura	estrutura de concreto armado aparente, moldada no local
Fechamento lateral	alvenaria de tijolos com acabamento interno/externo de massa fina
Caixilhos	caixilhos de alumínio com vidros lisos
Forro	placas de material fono-absorvente
Cobertura	estrutura treliçada de aço, em duas águas, coberta com telhas de fibrocimento

ILM |

23.434

2.3.1. Padrão das benfeitorias *(continuação)*

Tabela 2. Padrão construtivo das edificações

Item 5	**Recrutamento / seleção / treinamento**
Área total - m²	327,60
Padrão construtivo	galpão industrial de uso geral médio
Valor unitário padrão	R$ 917,13 – Custo Unitário PINI de Edificações PR ABR 11
Piso	lastro de concreto armado com revestimento *Paviflex*
Estrutura	estrutura de concreto armado aparente, moldada no local
Fechamento lateral	alvenaria de tijolos com acabamento interno/externo de massa fina
Caixilhos	caixilhos de alumínio com vidros lisos
Forro	placas de material fono-absorvente
Cobertura	estrutura metálica em duas águas, coberta com telhas de fibrocimento
Item 6	**Creche / ambulatório**
Área total - m²	312,95
Padrão construtivo	galpão industrial de uso geral médio
Valor unitário padrão	R$ 917,13 – Custo Unitário PINI de Edificações PR ABR 11
Piso	lastro de concreto armado com revestimento *Paviflex*
Estrutura	estrutura de concreto armado aparente, moldada no local
Fechamento lateral	alvenaria de tijolos com acabamento interno/externo de massa fina
Caixilhos	caixilhos de alumínio com vidros lisos
Forro	placas de material fono-absorvente
Cobertura	estrutura treliçada de aço, em duas águas, coberta com telhas de fibrocimento
Item 7	**Sub-estação**
Área total - m²	95,00
Padrão construtivo	galpão industrial de uso geral médio
Valor unitário padrão	R$ 917,13 – Custo Unitário PINI de Edificações PR ABR 11
Piso	lastro de concreto com cimentado liso
Fechamento lateral	alvenaria de tijolos com acabamento interno/externo de massa fina
Cobertura	estrutura treliçada de aço, em duas águas, coberta com telhas de fibrocimento
Item 8	**Abrigo de gás**
Área total - m²	185,62
Padrão construtivo	telheiro industrial
Valor unitário padrão	R$ 238,75 / m³ – Custo estimado de execução
Piso	lastro de concreto com cimentado liso
Cobertura	estrutura treliçada de aço coberta com telhas metálicas onduladas

ILM |

23.435

2.3.1. Padrão das benfeitorias *(continuação)*

Tabela 2. Padrão construtivo das edificações

Item 9	**Abrigo do aquecedor**
Área total - m²	130,00
Padrão construtivo	telheiro industrial
Valor unitário padrão	R$ 238,75 / m³ – Custo estimado de execução
Piso	lastro de concreto com cimentado liso
Cobertura	estrutura treliçada de aço coberta com telhas metálicas onduladas
Item 10	**Abrigo de motos**
Área total - m²	600,00
Padrão construtivo	telheiro industrial
Valor unitário padrão	R$ 238,75 / m³ – Custo estimado de execução
Piso	lastro de concreto com cimentado liso
Cobertura	estrutura treliçada de aço coberta com telhas metálicas onduladas
Item 11	**Marquise**
Área total - m²	48,00
Padrão construtivo	telheiro industrial
Valor unitário padrão	R$ 238,75 / m³ – Custo estimado de execução
Piso	lastro de concreto com cimentado liso
Cobertura	estrutura treliçada de aço coberta com telhas metálicas onduladas
Item 12	**Residências - 6 unidades**
Área total - m²	630,00 | *área das 6 unidades*
Padrão construtivo	residência popular padrão normal R1-N
Valor unitário padrão	R$ 734,92 – Custo Unitário PINI de Edificações PR ABR 11
Piso	lastro de concreto revestido com tacos de madeira / lajotas cerâmicas
Fechamento lateral	alvenaria de tijolos acabada interna / externamente com massa fina
Caixilhos e portas	janelas e caixilhos de alumínio com vidros lisos/canelados. Portas de madeira
Forro	laje forro
Cobertura	telhado em duas águas com telhas autoportantes de fibrocimento

23.436

3. Pesquisa

3.1. Metodologia adotada

A NBR 14653-1:2001 preceitua que nas avaliações, *a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.*

A pesquisa de campo teve por objetivo coletar dados de mercado que compreendessem transações realizadas, ofertas de áreas com características assemelhadas e opiniões de profissionais e *experts* do setor imobiliário de Assai. O objetivo da pesquisa era a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto o possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda evidência disponível.

Todavia, conforme exposto no item 3.2 Diagnóstico de Mercado, o resultado se mostrou inconsistente, levando o engenheiro de avaliações a recorrer somente às informações colhidas junto ao Departamento de Fazenda da prefeitura local e ao seu banco de dados particular, para estabelecer o valor unitário de terreno da propriedade avalianda.

A "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 1995" do IBAPE/SP estabelece a seguinte distinção quanto à metodologia empregada na avaliação de imóveis:

> *"5.2 – Os métodos subdividem-se em:*
>
> *5.2.1 - Direto*
> *Aquele que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados e elementos assemelhados, constituindo-se em método básico;*
>
> *5.2.2 - Indireto*
> *Os que definem o valor através de processos de cálculos com o emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, o da renda, o involutivo, o residual ou outros."*

Com o valor do terreno avaliando determinado conforme exposto, foi empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Os valores unitários para o metro quadrado das benfeitorias existentes foram determinados com base nos critérios estabelecidos pelas normas em vigor e conforme o trabalho do IBAPE/SP, "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" - Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, conjuntamente com os parâmetros de custeio básico e edificações, conforme

ILM

23437

3.1. **Metodologia adotada** *(continuação)*

publicado na revista Construção Mercado nº 119 - Junho de 2011, da Editora Pini, referente à Abril de 2011, seguido da aplicação da metodologia de Ross / Heidecke para o cálculo da depreciação física e estado de conservação, conforme indicado na Tabela 4. Para o Custo Unitário do Prédio da Fiação, entretanto, foi adotado um fator de correção de 20%, a fim de ajustá-lo ao padrão superior de construção aplicado a essa obra da propriedade avalianda.

Para a determinação do valor de mercado para venda dos equipamentos vistoriados, foram levadas em conta as características intrínsecas das máquinas, como a capacidade de produção, especificações técnicas, detalhes construtivos e estado de conservação, para se buscar no mercado especializado, equipamentos similares aos vistoriados de modo a proporcionar a correta valoração.

Na tomada de preços dos bens foram consultadas tradicionais fontes de referência do mercado desses equipamentos usados, em especial têxteis, tais como, guiausados.com.br, mercadolivre.com.br, pavanellitextil.com.br, etextextil.com.br, permatextextil.com.br entre outros.

A caracterização dos critérios desenvolvidos ao longo de todo trabalho e, a justificação fundamentada do método empregado, permitem caracterizar a presente avaliação como Laudo de Avaliação Completo, com nível I de Grau de Fundamentação, como estabelece a norma NBR 14653-2:2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

23438

3.2. Diagnóstico do mercado

Situado na área de transição entre os perímetros urbano e o rural de Assaí, o imóvel onde está instalada a Fiação é considerado pela Prefeitura como área urbana do município. Localizado na zona industrial de Assaí, com extensão superior a 240.000 m² e a pouca distância do centro, o terreno avaliando tem, por essas razões, o valor apreciado em relação às áreas rurais próximas, destinadas a fins agrícolas.

Na pesquisa do mercado imobiliário local, foi consultado o sr. Oswaldo – (43) 3262 1569, da Assaí Imóveis, que considerou o imóvel avaliando como área rural, por suas dimensões (10 alqueires) e localização, contrariando a classificação urbana dada pela Prefeitura. Ainda no entender do sr. Oswaldo, a estimativa de preço do alqueire de terreno rural para cultivo na região estaria em torno de R$ 40.000,00, o mesmo valor que poderia ser aplicado ao imóvel avaliando. Essa informação por não levar em conta que o imóvel avaliando é de fato urbano, foi considerada impertinente e, portanto, não foi utilizada no trabalho. O sr. Toninho Garcia - (43) 3262 1503, outro corretor consultado, apresentou sua opinião sobre o valor do terreno avaliando, estimando-o entre R$ 6,00 e R$ 6,50 o metro quadrado, que segundo ele, é o preço de imóveis na região, ainda que não tivesse nenhum à venda, ou referência de transação recente.

Por outro lado, o Departamento da Fazenda da Prefeitura de Assai, estabelece o valor venal do terreno da Fiação como igual a R$ 684.400,20 (ou R$ 2,83 / m²), como se verifica na cópia do *carnet* do IPTU apresentada na pág. 6.

Para se chegar ao valor que melhor traduzisse o real potencial de mercado do terreno avaliando, o engenheiro de avaliações consultou então a sra. Eliane - responsável pelo Setor de Fiscalização Imobiliária - (43) 3262 1313, do Departamento de Fazenda da Prefeitura.

Como informou a sra. Eliane, o atual valor de referência do imóvel avaliando, pela Planta de Valores da região é R$ 8,57 / m². Esse é o valor de partida, sobre o qual são aplicados os coeficientes de área, localização, topografia e outros, para se chegar ao valor venal utilizado na tributação dos imóveis.

Nesse contato telefônico foi reiterado que a atual Planta Genérica de Valores está defasada, vez que foi elaborada em 2005. Dessa data em diante os valores venais são corrigidos anualmente pelo INPC, não correspondendo, efetivamente, aos praticados pelo mercado imobiliário de Assai.

23439

3.2. Diagnóstico do mercado *(continuação)*

Em consulta anterior, a sra. Eliane citou como exemplo dessa defasagem, que lotes avaliados por R$ 7.000,00 em 2005, hoje tem o valor atualizado de R$ 14.000,00 a R$ 15.000,00 na Planta de Valores, enquanto que, no mercado local, os mesmos lotes são transacionados por preços entre R$ 35.000 e R$ 40.000,00.

Ainda, segundo a sra. Eliane, na média geral, o valor venal lançado no IPTU, salvo distorções pontuais, corresponderia a cerca de 30% a 40% do real valor de mercado.

Diante da ausência de ofertas ou transações assemelhadas e de elementos comparáveis ao terreno avaliando, o engenheiro de avaliações, serenamente, adotou o valor de referência de R$ 8,57 / m², utilizado pelo Departamento de Fazenda da Prefeitura de Assaí, como valor unitário básico do terreno da propriedade avalianda, para efeito deste laudo de avaliação, por considerá-lo mais coerente com a realidade do mercado imobiliário local.

Concluindo, na Pesquisa de Elementos, item 3.3 adiante, são apresentadas as amostras não representativas colhidas em campo, juntamente com o valor de referência da Prefeitura, adotado conforme as razões enunciadas.

23.440

3.3. Pesquisa de Elementos

Tabela 3. Dados coletados

	Elemento 1	Elemento 2	Elemento 3
Tipo Endereço	ÁREA URBANA IMÓVEL AVALIANDO ESTIMATIVA	ÁREA URBANA IMÓVEL AVALIANDO ESTIMATIVA	ÁREA URBANA IMÓVEL AVALIANDO VALOR DE REFERÊNCIA
Área Terreno Frente Topografia	242.000 m² - -	242.000 m² - -	242.000 m² - -
Valor Natureza	**R$ 6,00 a R$ 6,50 / m²** **Opinião**	**R$ 1,65 / m²** **Opinião**	**R$ 2,83 / m²** **Tributação**
Data Fonte Informante Fone	17.06.2011 Toninho Garcia Imóveis sr. Toninho 43 3262 1503	02.08.2011 Assaí Imóveis sr. Oswaldo 43 3262 1569	07.07 e 02.08.2011 Prefeitura Municipal sra. Eliane / Fiscal 43 3262 1313 Depto. de Fazenda
Homogeneização . Fator de oferta . Fator de área . Fator de localiz.	- - - -	- - - -	1,000 1,000 1,000
Valor Homogeneizado	- -	- -	**R$ 8,57 / m²** **a vista**
Observações	Essa estimativa de preço do terreno avaliando foi considerada inadequada pelo engenheiro de avaliações, por seu baixo valor, se comparada às áreas assemelhadas em cidades do mesmo porte.	Valor desconsiderado tendo em vista que no entender do sr. Oswaldo, o imóvel avaliando trata-se de imóvel rural, portanto com valor estimado de R$ 40.000,00 o alqueire.	A sra. Eliane, chefe da fiscalização tributária, informou que o valor de referência da Planta de Valores seria a melhor aproximação em relação ao preço de mercado.
	AMOSTRAS NÃO REPRESENTATIVAS		VALOR ADOTADO

23.441

4. Identificação do valor de mercado

4.1. Avaliação do terreno

Conforme exposto no item 3.2. Diagnóstico de Mercado, o Valor Unitário Básico (Vu) do terreno avaliando foi definido como igual a R$ 8,57 / m². Então, o cálculo do valor do terreno avaliando (VT) resulta igual a:

VT = At x Vu

onde:

At	=	Área do Terreno	=	242.000,59,00 m²
Vu	=	Valor Unitário Básico	=	R$ 8,57 / m² para o mês de Junho de 2011

VT = 242.000,59 m² x R$ 8,57 / m²

VT = R$ 2.073.945,06

arredondando

VT = R$ 2.074.000,00 (dois milhões, setenta e quatro mil reais), calculado em Junho de 2011.

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Consultoria Técnica . Avaliações . Perícias
CREA - SP Nº 060.059.421.3
E-mail: jorge@ouvidor.net

23.442

4.2. Avaliação das benfeitorias

Para a determinação do valor das benfeitorias foi utilizado o preço apresentado pela Revista Construção Mercado, nº 119 de Junho de 2011, para o estado do Paraná, da Editora Pini, em conformidade com os coeficientes aplicados aos padrões construtivos e estudos específicos publicados pelo IBAPE / SP, calculado pela seguinte fórmula:

$$VB = \sum [\, A_{bi} \cdot I_{(PINI)i} \cdot (1 - K_{RHi}) \,]$$

com i variando de 1 a 12 segundo a Tabela 4

onde:

A_b = área da benfeitoria - (m²)

I_{PINI} = índice do Custo Unitário PINI de Edificações, para o estado do Paraná, da revista Construção Mercado nº 119, Junho 2011, Editora PINI, referente aos custo de ABR/11 – (R$ / m²)

K_{RH} = coeficiente Ross / Heidecke de depreciação pelo obsoletismo e pelo estado de conservação, conforme obra "Valores de Edificações de Imóveis – IBAPE / SP"

Tabela 4. Cálculo do valor das benfeitorias

Item	Categoria benfeitoria	Área construída (m²)	Padrão	Custo Unitário PINI PR R$ / m²	Estado de conserv	Vida referencial %	Coeficiente Ross / Heidecke	Valor R$
1	Prédio da fiação	15.599,00	GI *plus**	1.101,28	3,5	35	48,9	9.509.907,73
2	Anexo / fiação	1.620,00	GI	917,73	3	35	37,5	929.201,63
3	Administração	869,10	GI	917,73	3,5	35	48,9	407.573,16
4	Portaria / vestiário	327,60	GI	917,73	3,5	35	48,9	153.631,31
5	Recrutº / seleção...	327,60	GI	917,73	3,5	35	48,9	153.631,31
6	Creche / ambulatório	312,95	GI	917,73	3,5	35	48,9	146.761,04
7	Sub-estação	95,00	GI	917,73	3,5	35	48,9	44.551,20
8	Abrigo de gás	13,12	telheiro	238,75	3,5	35	48,9	1.600,66
9	Abrigo aquecedor	21,60	telheiro	238,75	3,5	35	48,9	2.635,23
10	Abrigo de motos	188,76	telheiro	238,75	3,5	35	48,9	23.028,96
11	Marquise	600,00	telheiro	238,75	3,5	35	48,9	73.200,75
12	Residências (*6 unid*)	630,00	R1-N	734,92	3,5	35	48,9	236.592,80
							Σ Valores R$	**10.950.808,92**

** valor 30% superior ao Custo Unitário Padrão*

VB = R$ 10.950.808,92

arredondando,

VB = R$ 10.951.000,00 (dez milhões, novecentos e cinquenta um mil reais) calculado em Junho de 2011

ILM |

23.443

4.3. Avaliação dos equipamentos

Tabela 5. Relação dos equipamentos

Item	Qtde.	Descrição do bem	Status	Valor | R$
1	8	Conicaleira MURATA INERY, mod 7 / 2	em uso	640.000,00
2	7	Bobinadeira, mod. 577420	em uso	25.200,00
3	1	Abridor de fardos TRUTZSCHLER	em uso	25.000,00
4	1	Empilhadeira HYSTER	em uso	20.000,00
5	1	Empilhadeira elétrica SKAM	em uso	14.000,00
6	1	Balança fixa TOLEDO - 500 kg	em uso	1.200,00
			Total R$	**725.400,00**

Portanto,

VE = R$ 725.400,00

arredondando,

VE = R$ 725.000,00 (setecentos e vinte cinco mil reais), calculado em Junho de 2011

23.444

4.4. Valor do total da propriedade

$$VI = VT_{erreno} + VB_{enfeitorias} + VE_{quipamentos}$$

onde:

VT = R$ 2.074.000,00
VB = R$ 10.951.000,00
VE = R$ 725.000,00

VI = R$ 2.074.000,00 + R$ 10.951.000,00 + R$ 725.000,00

VI = R$ 13.750.000,00 (treze milhões, setecentos e cinquenta mil reais) calculado em Junho de 2011

A partir dos cálculos realizados no corpo do presente trabalho, conclui-se que o justo valor de mercado para a venda do imóvel avaliando é:

Valor total da propriedade

VI = R$ 13.750.000,00

(treze milhões, setecentos e cinquenta mil reais),

calculado em Junho de 2011.

5. Relatório fotográfico

Foto 1. Vista geral da propriedade avalianda, tomada do pátio de entrada

ILM | 23.445

23.446

5. Relatório fotográfico

Foto 2. Vista parcial da propriedade avalianda, tomada da Estrada Municipal, sentido Uraí

Foto 3. Entrada da propriedade, vendo-se a Estrada Municipal 442 à esquerda

ILM |

23447

5. **Relatório fotográfico** *(continuação)*

Foto 4. Pátio de entrada, com cabine de força em frente, com o centro de Assaí ao fundo

Foto 5. Frente do conjunto de prédio administrativos, com a Portaria / Vestiário em primeiro plano

ILM |

23.448

5. **Relatório fotográfico** *(continuação)*

Foto 6. Lateral do conjunto de prédios administrativos / apoio

Foto 7. Lateral do prédio, com destaque para a marquise e calçada

ILM |

23449

5. **Relatório fotográfico** *(continuação)*

Foto 8. Jardins que fazem a separação entre os conjuntos. Marquises em primeiro plano e ao fundo

Foto 9. Interior do escritóriio

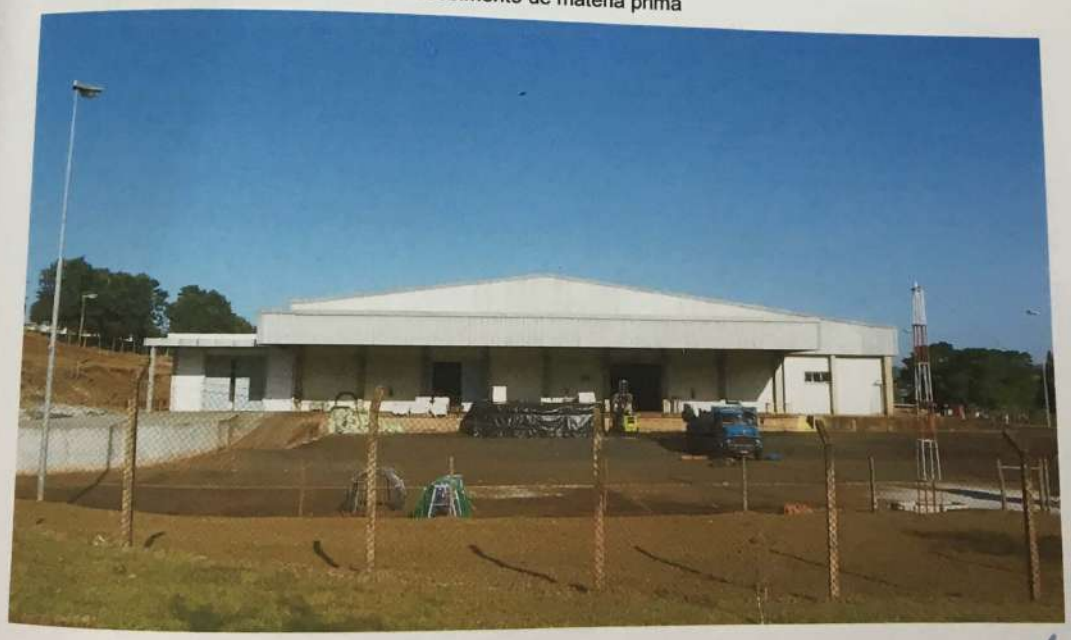
ILM |

23450

5. Relatório fotográfico *(continuação)*

Foto 10. Vista parcial do prédio da fiação

Foto 11. Prédio da fiação, na área de recebimento de matéria prima



ILM |

23.451

5. **Relatório fotográfico** *(continuação)*

Foto 12. Átrio de recebimento de matéria prima, com fardos de algodão

Foto 13. Sala de abertura dos fardos. Deste ponto em diante, o prédio tem ambientes controlados

ILM |

23452

5. **Relatório fotográfico** *(continuação)*

Foto 14. Vista interna do prédio, no início do processo de fiação (*1*)

Foto 15. Vista interna do prédio, no início do processo de fiação (2)

ILM |

23453

5. **Relatório fotográfico** *(continuação)*

Foto 16. Detalhe do forro do prédio, com sistemas integrados de controle de umidade

Foto 17. Vista da ampliação lateral do prédio da fiação

ILM |

23454

5. **Relatório fotográfico** *(continuação)*

Foto 18. Cobertura da ala ampliada, notando-se a ausência de forro

Foto 19. Área de acabamento dos fios. Notar a porta corrediça, presente na separação dos ambientes

ILM |

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Consultoria Técnica . Avaliações . Perícias
CREA - SP Nº 060.059.421.3
E-mail: jorge@ouvidor.net

23455

5. Relatório fotográfico *(continuação)*

Foto 20. Produto acabado estocado na área de expedição

Foto 21. Pátio de manobra que serve a área de expedição. Atrás do arvoredo avista-se a cidade de Assaí

ILM |

23456

5. **Relatório fotográfico** *(continuação)*

Foto 22 Vista do limite lateral direito do terreno, com Assaí ao fundo

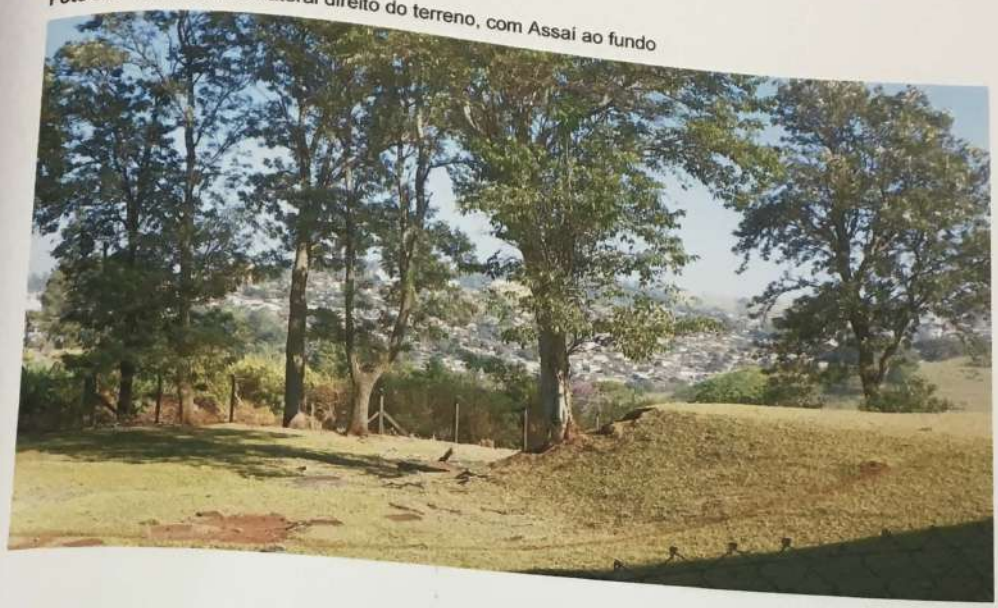


Foto 23. Área desocupada do terreno, na extremidade oposta em relação à foto anterior

ILM |

23457

5. **Relatório fotográfico** *(continuação)*

Foto 24. Campo de futebol – benfeitoria voluptuária

Foto 25. Quadra de esportes – benfeitoria voluptuária

ILM |

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Consultoria Técnica . Avaliações . Perícias
CREA - SP Nº 060.059.421.3
E-mail: jorge@ouvidor.net

23458

5. Relatório fotográfico *(continuação)*

Foto 26. *Play ground* e cantina – benfeitorias voluptuárias

Foto 27. Lateral do prédio da fiação, com ala ampliada em primeiro plano, vista da alameda das residências

ILM |

ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH
Consultoria Técnica . Avaliações . Perícias
CREA - SP Nº 060.059.421.3
E-mail: jorge@ouvidor.net

5. Relatório fotográfico *(continuação)*

Foto 28. Alameda das residências vista no canto esquerdo inferior

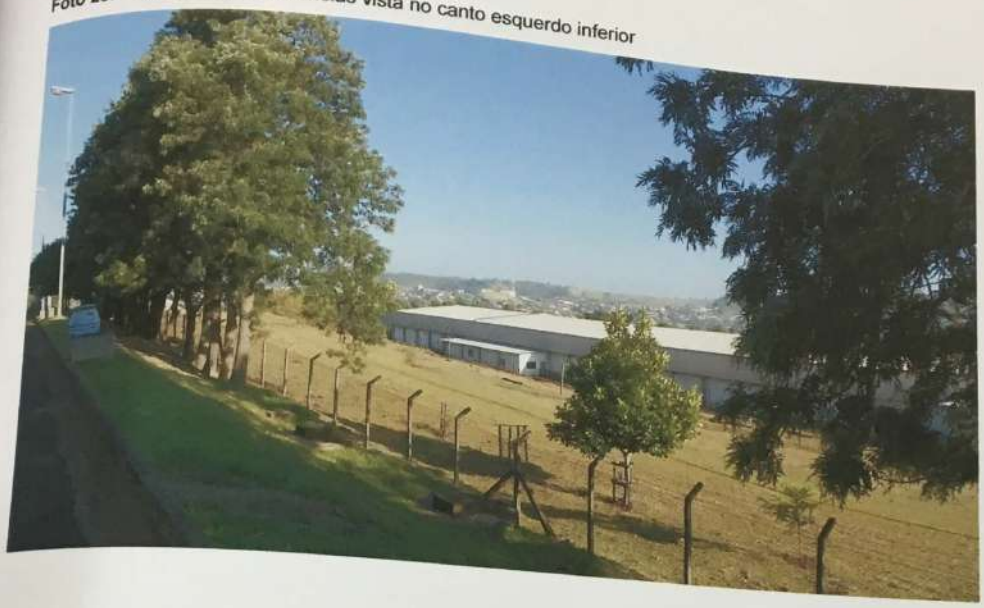


Foto 29. Alameda das residências (*1*)

Relatório fotográfico *(continuação)*

Foto 30. Alameda das residências (*1*)

Foto 31. Alameda das residências (*1*)

Relatório fotográfico *(continuação)*

Foto 32. Interior de uma das residências (1)

Foto 33. Interior de uma das residências (2)

ILM |

23.462

Conclusão

6.

Concluída sua missão, emite o signatário o presente laudo de avaliação, composto por 38 laudas impressas somente no anverso, sendo esta última datada e assinada, mais 63 páginas referentes aos anexos e separadores, totalizando 101 páginas todas elas rubricadas.

Os anexos que integram o presente trabalho são a seguir denominados:

Anexos:

I - Cópias das matrículas nºs 2.915, 2.916 e 2.917 do Cartório de Registro de Imóveis de Assaí - (31 páginas)

II - Cópia do Contrato de Locação Comercial e Terceiro Aditivo - (28 páginas)

III - Cópia da relação de equipamentos arrematados em Leilão / BADEP - (1 página)

Itatiba, 05 de Agosto de 2011

Engº Jorge Antonio Soares de Moura Sedeh
CREA SP Nº 060.059.421.3