Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 18:50, sob o número WSDL21700112414 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.ijss.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000626-29.2021.8.26.0531 e código 716E8AC.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS DIVERSAS

Elaborado por: Equipe Técnica da Ventura

Clien	nte: GRUPO VIRGOLINO DE OLIVEIRA	Data: 05/08/21	Distribuição:
	unto: do de Avaliação de máquinas e equipam industriais e instalações industr diversas GVO — UNIDADE DE M	GVO VENTURA	
	icipantes da Ventura Avaliações e Consultori °Agr° Victor Manoel Ventura Seco	a	

Prezados Senhores,

Segue abaixo nosso Relatório sobre a avaliação das máquinas e equipamentos industriais e de instalações industriais diversas, da unidade de MONÇÕES que compõem o GRUPO VIRGOLINO DE OLIVEIRA.

- LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS MÓVEIS
 - a. **BENS MÓVEIS PATRIMONIAIS DO TIPO:** Máquinas, equipamentos e instalações industriais diversas.
 - b. LOCALIZAÇÃO:
 - i. UNIDADE MONÇÕES Acesso pela SP 461, Município de Moncões- SP.

VALOR PATRIMONIAL TOTAL: R\$ 170.173.000,00 (CENTO E SETENTA MILHÕES, CENTO E SETENTA E TRES MIL REAIS)

ÍNDICE

DISCRIMINAÇÃO	PÁGINA
1 – INTRODUÇÃO E OBJETIVO	03
2 – CONCEITOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	04
3. METODOLOGIA UTILIZADA NAS AVALIAÇÕES	04
4. NORMAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO	05
5. NÍVEL DE PRECISÃO E ESPECIFICAÇÃO AVALIAÇÃO	06
6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS	06
6.1. EXAME DOS BENS	06
6.1.1. MÉTODO DE AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS E OUTROS BENS MÓVEIS	07
6.1.2 FÓRMULAS E CONCEITOS PARA O CÁLCULO DOS VALORES DE MERCADO	80
6.1.3 VISTORIA	09
6.1.4. PESQUISA DE MERCADO	09
6.1.5. MÉTODO DO CUSTO	09
6.1.6 DEPRECIAÇÃO	10
6.1.7 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	10
6.1.8 VIDA ÚTIL ECONÔMICA REMANESCENTE	10
6.2. MÉTODO ESCOLHIDO E CRITÉRIO ADOTADO	10
6.3. RESUMO DE VALORES	11
6.3.1 QUADRO RESUMO DE VALORES	11
6.4 DAS LISTAGENS	12
6.4.1 LISTAGENS DE BENS PATRIMONIAIS	12
6.4.2 LISTAGENS DE CALCULO DE VALORES	12
7. AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS PATRIMONIAIS	12
7.1. MANUAL DE IMOBILIZAÇAO PATRIMONIAL	12
7.1.1. DEFINIÇÕES GERAIS	13
7.1.2. DA IDENTIFICAÇÃO DOS BENS.	14
7.1.3. DA MOVIMENTAÇÃO E CONTROLE.	14
7.1.4. INGRESSO DE BENS PATRIMONIAIS	13
7.1.5. FUNDAMENTOS LEGAIS.	16
8. RELATÓRIO DE COTAÇÃO.	16
09. TERMO DE RESPONSABILIDADE	17
11. ANEXOS	19

1 - INTRODUÇÃO E OBJETIVO

O objetivo da presente análise técnica é aferir o valor patrimonial dos bens móveis que se encontram nos seguintes locais:

LOCALIZAÇÃO	ESTADO
Unidade Monções – Município de Monções – SP.	São Paulo

Esta análise técnica foi realizada pela nossa associada Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP, tendo por finalidade aferir valores patrimoniais de Máquinas e equipamentos industriais e instalações industriais diversas.

2 - CONCEITOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Em conformidade com a norma ABNT-14653-1 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais" apresentamos as definições e conceitos de Engenharia de Avaliações que são utilizados nas avaliações de bens.

Avaliação de bens: Análise técnica realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data;

Bem: Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio;

Bem tangível: Bem identificado materialmente (ex. imóveis, equipamentos, matérias-primas);

Custo de Reprodução: Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação;

Depreciação: Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por decrepitude, deterioração, mutilação ou obsoletismo;

Engenharia de Avaliações: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados á avaliação de bens;

Engenheiro de Avaliações: Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA;

Pesquisa: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado;

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

Vida útil: Prazo de utilização funcional de um bem.

3. METODOLOGIA UTILIZADA NAS AVALIAÇÕES

As análises técnicas de Engenharia de Avaliações são baseadas nas normas da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Essas normas regem as avaliações, dando as diretrizes básicas à boa técnica avaliatória e orientam conforme os seguintes métodos:

3.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O valor de mercado do bem é identificado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

3.2. MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômica, mediante hipotético empreendimento, compatível com as características do bem e com as condições de mercado na qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para e execução e comercialização do produto.

3.3. MÉTODO EVOLUTIVO

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

3.4. MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

3.5. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

3.6. MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

4. NORMAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

As normas a serem observadas, subsidiariamente, para a avaliação dos bens em questão identificado no item "1" deste laudo são:

NBR – 14653-1 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais";

As normas de avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, são estudadas e discutidas no âmbito do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, por profissionais associados de diversas especialidades da Engenharia de Avaliações, que formulam estudos e trabalhos técnicos, para promover a boa técnica avaliatória. Procuramos, nesta análise técnica, utilizaresses estudos, sempre que possível, para servir de parâmetros confiáveis e notadamente consagrados em avaliações.

5. NÍVEL DE PRECISÃO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As avaliações podem ser especificadas quanto á fundamentação e quanto á precisão

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, levando em consideração a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta dedados, da metodologia e dos instrumentos utilizados.

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS

6.1. EXAME DOS BENS

No exame e Avaliação de bens móveis patrimoniais, usualmente, é feita em função dos seguintes fatores:

- Verificação das condições de uso;
- Definição de enquadramento em um grupo patrimonial de forma a permitir a sua descrição;
- Procedimento de avaliação, que poderá ser feita com base no preço de mercado de bem usado, ou novo sendo deduzido a depreciação estimada, ou, quando se tratar de fabricação própria, com base nos custos de fabricação dos bem;
- Definição o número patrimonial e suas características (número de dígitos, arte final, presença de código de barras (quando é contratado o emplaquetamento de bens)
- Emplaguetamento físico do bem.
- Emissão de listagem dos bens e listagem de avaliação dos bem, e outras informações adicionais que se tornarem necessárias, como localização e estado de conservação dos mesmos.

6.1.1. - MÉTODO DE AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E OUTROS BENS MÓVEIS.

Para apuração do valor patrimonial dos bens em estudo, utilizamos os métodos usualmente adotados na moderna técnica avaliatória, quando possível.

Quando é possível a completa realização do inventário físico, com a respectiva conciliação físico contábil, que não é o caso deste análise técnica, usualmente é utilizada a Metodologia específica, e indicada no compêndio "Novos Tratamentos Matemáticos em Temas de Engenharia de Avaliações" de autoria do Engenheiro Hélio Roberto Ribeiro de Caires, da Editora PINI, Metodologia esta, consagrada pela prática avaliatória e amplamente utilizada em Engenharia de Avaliações no que concerne á avaliação de bens móveis. Na presente avaliação, devido ao tempo exíguo para a sua realização, e dada a quantidade expressiva de bens, não foi possível a realização do inventário físico, com a respectiva conciliação físicocontábil dos bens, sendo adotada como confiável, a listagem de bens apresentada em laudo datado de 15/09/2015, e utilizando-se como situação paradigma, a informação de que essa listagem, não sofreu mudança significativa, daquela data até a data de emissão deste laudo. Os bens objeto desta análise técnica foram, portanto, vistoriados por amostragem e o método utilizado foi o comparativo apenas para os ítens vistoriados. Adotando-se que essa amostragem é significativa para expressar o conjunto de itens. Essa abordagem está em conformidade com a NBR 14.653-1 – PROCEDIMENTOS GERAIS que, em seu ítem 7.1.2, prescreve:

7.1.2. -Esta Norma (todas as partes) se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta Norma, é facultado ao profissional da engenharia de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

Os fundamentos dessa metodologia estão amparados nos seguintes conceitos:

- -Valor do bem para reposição (novo ou similar mais moderno);
- -Depreciação por uso e idade;
- -Condição de manutenção;
- -Condição de trabalho (regime de utilização do bem);
- -Vida útil média provável;
- -Valor remanescente e obsolescência do modelo;
- -Fator "Ferro Velho" ou valor residual após o término da vida útil;

A determinação do valor patrimonial para o bem usado, é feita através de aplicação de coeficientes, tabelados e relacionados por fórmulas próprias, resultantes de trabalhos técnicos e pesquisas amplamente consagradas e em uso na Engenharia de Avaliações.

6.1.2. - FÓRMULAS E CONCEITOS PARA O CÁLCULO DOS VALORES

Para o cálculo dos valores dos bens móveis, quando é possível a realização de inventário físico e conciliação físico contábil, utiliza-se o critério já exposto que consiste no seguinte:

Inicialmente, face ao regime de Manutenção e Condições Operacionais de cada máquina ou equipamento, atribui-se um valor aos seguintes coeficientes:

μ = Coeficiente de Manutenção e
 t1 = Coeficiente de Trabalho

Tais fatores geram uma função denominada:

$$F(\mu, t1) = A \times eBt + C\mu + Dt\mu$$

onde:

A = 0.853081710

B = 0.067348748

C = -0.041679277

D = -0.001022860

e = 2,7118 = base dos logaritmos neperianos.

Obtido o valor da função acima, pode-se calcular o valor da função t/T, que corresponde à seguinte fórmula:

$$t/T = f \square x t / Vu$$

onde:

t = idade do bem Vu = Vida útil provável

Finalmente, pode-se aplicar a fórmula:

$$Vm = \{(1 - r) x t/T + r \} x Vr$$

onde:

Vm = Valor de Mercado r = fator de ferro velho Vr = Valor de reposição do bem

6.1.3. - **VISTORIA**

As máquinas, equipamentos e veículos foram vistoriados por amostragem, levando-se em consideração as seguintes características gerais:

Adequacidade – As máquinas, equipamentos, implementos, equipamentos de informática, móveis e utensílios e veículos são mantidos em local seguro e adequado, garantindo bom desempenho dos mesmos.

Funcionamento – As máquinas e equipamentos operam, durante a moagem, no período de 24 horas, implementos e veículos operam no horário das 08 às 18 horas.

Regime de Manutenção – Manutenção corretiva e preditiva executada pelos próprios funcionários do Grupo GVO, dentro de suas instalações ou em terceiros.

Estado de Conservação – As máquinas e implementos agrícolas, e veículos automotivos, encontram-se em bom estado de conservação, condizente com sua idade real.

6.1.4. - PESQUISA DE MERCADO

Os custos de reposição apenas dos bens de maior valor, visto que não foi realizada a vistoria completa de todos os bens, foram obtidos, por amostragem, junto a fabricantes, representantes e revendedores, sendo ponderada a necessidade de proceder à pesquisa de bens similares, quando necessário, atendendo-se ao importante aspecto de estar ou não, aquele bem, fora de linha de produção. Nestes casos os valores de equipamentos similares e os valores patrimoniais dos equipamentos avaliados foram ponderados e analisados caso a caso.

Os valores pesquisados correspondem aos preços para pagamento à vista, incluindo impostos, taxas e descontos.

6.1.5. - MÉTODO DE CUSTO

Consiste em determinar o valor atual, através da elaboração de orçamento sumário ou detalhado de todas as parcelas que compõem o valor final do bem avaliado. São os seguintes custos, computados nesta avaliação:

Custos Primários: valor de venda; impostos; reduções à vista; mão de obra; leis sociais. Esse método é utlizado apenas quando é possível o levantamento físico (inventário) completo dos bens e conciliação físico contábil.

Custos Secundários: transporte; seguro; instalações; ajustes; testes.

No final é definido o valor do bem instalado e funcionando.

6.1.6.- DEPRECIAÇÃO

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência. Durante a vistoria técnica, por amostragem, e através de informações e observações, estabelecemos um conceito que posteriormente foi transformado na taxa de depreciação compatível com o bem.

6.1.7. - FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Consiste no ajuste do custo de reprodução com o mercado atual, sendo fixado de acordo com pesquisa de mercado e variável com as características dos bens avaliados.

Varia em torno da unidade, podendo gerar lucro (>1) ou desvalorização (<1) do bem.

6.1.8. - VIDA ÚTIL ECONÔMICA REMANESCENTE

A fixação e posição da vida útil econômica remanescente é um dos problemas que o profissional de avaliações se defronta, eis que sua determinação é bastante empírica e deve representar o provável período de utilização economicamente rentável do bem.

Este período depende do uso atual e estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas em cada caso analisado.

6.2. MÉTODO ESCOLHIDO E CRITÉRIO ADOTADO

A metodologia a ser aplicada procura ser compatível com os bens avaliandos, levando em consideração a finalidade da avaliação, o prazo para a realização, e os dados de mercado disponíveis.

Quando é possível a realização do inventário físico e da conciliação físico contábil, e após conclusão da análise inicial das características dos bens, das condições do mercado, e da disponibilidade e confiabilidade das cotações existentes, usualmente, se opta pelo método comparativo direto de dados de mercado para a avaliação dos bens vistoriados por amostragem, sendo consideradas as cotações dos bens novos, quando é possível obter essa cotação, e sendo abatido desses valores, a estimativa da depreciação dos mesmos, em função da idade, turno de uso e estado de conservação que apresentavam na data base deste laudo.

Os dados coletados no mercado local, os resultados das análises e cálculos realizados, bem como as informações necessárias á fundamentação desta avaliação, encontram-se no corpo deste laudo e em seus anexos.

As análises técnicas de avaliações apresentadas neste laudo se enquadram como avaliação de precisão expedita na norma vigente até 29/06/2004, não satisfazendo as exigências da norma vigente até 31/12/2010, quanto aos graus de fundamentação e precisão, sendo consideradas, para todos os efeitos, como "parecer técnico de engenharia de avaliações", item 3.34, em conformidade com a norma NBR – 14653-2 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais", vigente até 31/12/2010, e são caracterizadas, atualmente, como laudo de usorestrito, conforme item 9.1.3 da norma técnica de avaliações NBR 14.653-2, ou relatório de avaliação na norma vigente até o presente.

6.3. RESUMO DOS VALORES

6.3.1 QUADRO RESUMO DOS VALORES

Apresentamos abaixo, a totalização dos valores patrimoniais dos bens móveis.

QUADRO DE RESUMO DE VALORES

1. Quadro resumo:

Áreas		Valores		
Recepção	R\$	4.874.000,00		
Moagem	R\$	35.555.000,00		
Tratamento do caldo	R\$	6.876.000,00		
Caixas de evaporação	R\$	5.510.000,00		
Fabricação de Açúcar	R\$	8.507.000,00		
Fabricação de Álcool	R\$	13.890.000,00		
Geração de vapor	R\$	27.561.000,00		

Áreas		Valores	
Geração de energia elétrica:	R\$	14.535.000,00	
Tarania Tarana Barta a Orana	DΦ	00 000 000 00	
Tanques, Torres, Pontes e Compressor	R\$	23.630.000,00	
Transformadores		1.705.000,00	
Transionnadores		1.700.000,00	
Diversos (instalações hidráulicas,	54	07 500 000 00	
elétricas, acessórios, automação, etc.	R\$	27.530.000,00	
districted, assessments, automação, etc.			
Total	R\$	170.173.000,00	

(*) Valor patrimonial adotado (arredondado). Conforme a norma ABNT específica o arredondamento de valores pode ser realizado até o nível máximo de 1% do valor calculado.

6.4. DAS LISTAGENS

6.4.1. LISTAGENS DE BENS PATRIMONIAIS

Quando é possível a realização de inventario físico e conciliação físico contábil da totalidade dos bens, é apresentado o número patrimonial para cada bem (quando realizado emplaquetamento de bens) ou numeração sequencial, a localização, o estado de conservação e a descrição técnica dos bens móveis patrimoniais.

6.4.2. LISTAGENS DE CÁLCULO DE VALORES

Quando é possível a realização de inventario físico e conciliação físico contábil da totalidade dos bens, é apresentado o número patrimonial (quando realizado emplaquetamento de bens) ou numeração sequencial (no caso deste laudo), estado de conservação, o valor da cotação do bem novo, o percentual de depreciação aplicado e o valor de mercado do bem para a data base do trabalho

7 – AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS PATRIMONIAIS

Com a finalidade de facilitar a leitura e a interpretação das listagens, quando é possível a realização de inventario físico e conciliação físico contábil da totalidade dos bens, então é utilizado, um manual de Incorporação de bens móveis patrimoniais (que pode ser consultado quando é realizado o emplaquetamento dos bens e o seu lançamento contábil, ou seja, ativação), onde procuramos esclarecer, todas as informações sobre bens móveis patrimoniais, constituição, características e movimentação que devem constar nas listagens que subsidiam a ativação dos bens na contabilidade, passando os mesmos, a compor o ativo imobilizado:

7.1. MANUAL DE IMOBILIZAÇÃO PATRIMONIAL

O Presente Manual de Imobilização Patrimonial, visa esclarecer e orientar, sobre os procedimentos que devem ser adotados na incorporação de bens patrimoniais de pessoas jurídicas.

7.1.1. DEFINIÇÕES GERAIS

ATIVO – Conjunto de valores que representam os investimentos ou aplicações do patrimônio ou capital da Empresa/Entidade.

ATIVO IMOBILIZADO – São os direitos que tenham por objeto bens destinados à manutenção das atividades da Empresa, ou exercidos com essa finalidade, inclusive os direitos de propriedade industrial ou comercial.

CADASTRO PATRIMONIAL - É o conjunto de registros de bens patrimoniais.

DEPRECIAÇÃO – É o custo ou despesa computada, correspondente à diminuição do valor dos bens resultante do desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência.

IMOBILIZAÇÃO - É o registro de um bem no cadastro patrimonial.

PLAQUETA PATRIMONIAL – É o meio utilizado para identificar, no bem, o seu número patrimonial.

BENS PATRIMONIAIS – São os bens com vida útil estimada superior a 5(cinco) anos, passiveis de recuperação e que, em função da expectativa de benefício futuro, são registrados nos ativos da Empresa/Entidade. Os bens patrimoniais são utilizados na manutenção das atividades da Empresa/Entidade e na produção de outros bens e serviços.

Os bens Patrimoniais são registrados em função de suas características e não em função do seu valor, entretanto este dispositivo não se aplica a bens como: Floreiras, grampeadores, bandejas, persianas, cinzeiros, pequenos fichários, lixeiras e bens semelhantes, quando seus valores estiverem abaixo do limite estabelecido pela legislação fiscal para registro de bens patrimoniais. Nesta condição, estes bens devem ser considerados como material de consumo.

LOCALIZAÇÃO - Tem por objetivo informar ao usuário o local onde o bem está sendo utilizado.

BAIXA PATRIMONIAL - É a retirada de um bem do cadastro patrimonial, autorizada mediante processo regular.

7.1.2. DA IDENTIFICAÇÃO DE BENS

- Os bens patrimoniais têm registro especifico com identificação padronizada e única. Esta identificação não deve ser alterada, permanecendo durante a vida útil do bem.
- O número utilizado para identificação de um bem patrimonial não pode ser reutilizado
- Na afixação da identificação dos bens móveis patrimoniais foram utilizadas plaquetas na forma de etiquetas adesivas, nas quais está impresso o código numérico do bem e sua tradução em código de barras. Estas dentro do possível devem ser coladas em local visível de forma a possibilitar a sua fácil e imediata identificação.
- A identificação patrimonial na plaqueta é composta por um Identificador de Propriedade, exemplo: (SCMDCM), e um número seqüencial composto de 5 dígitos: Exemplo (01016).

7.1.3. DA MOVIMENTAÇÃO E CONTROLE

- Em qualquer tempo, conforme as necessidades da Empresa/Entidade, os bens podem ser transferidos interna ou externamente.
- Transferência Interna é a movimentação física de um bem entre as suas dependências ou setores.
- Transferência Externa é a movimentação física de um bem entre Empresas/Entidades de um mesmo grupo, situadas ou não em outra localidade ou região.
- Em caso de transferência externa de bem patrimonial, não há necessidade de troca de plaqueta patrimonial, registre na sua listagem a saída/destino e solicite constar na relação da outra localidade o número do bem, ao qual registrará entrada/destino.

7.1.4. INGRESSO DE BENS PATRIMONIAIS

Os bens patrimoniais devem estar registrados no Ativo permanente e no ativo/passivo compensado de acordo com os seguintes critérios de avaliação:

A) INVESTIMENTOS:

- 1 método de custo custo de aquisição deduzido de provisão para possíveis perdas;
- 2 método de equivalência patrimonial proporcional percentagem de participação na outra sociedade.
- B) IMOBILIZADO: CUSTO DE AQUISIÇÃO DEDUZIDO DE DEPRECIAÇÃO, EXAUSTÃO OU AMORTIZAÇÃO.

O custo de aquisição deve incluir:

- 1 Bens comprados de terceiros além do valor de aquisição do bem em si, devem ser adicionados custo de fretes, seguros, impostos, comissões, desembaraço alfandegário, custos com escritura e outros serviços legais, bem como os custos de instalação e montagem;
- 2 Bens construídos custo de materiais adquiridos, acrescentado de custos de: mão-de-obra e seus encargos, própria ou de terceiros, e outros custos diretos ou indiretos relacionados com a construção;
- 3 Bens Incorporados para formação do capital social pelo valor de avaliação, aprovado pela assembléia geral, estabelecido por três peritos, ou por empresa especializada. Artigo 8º da Lei nº6.404/76.
- 4 Bens recebidos de terceiros doações pelo valor de mercado após a realização de avaliação;
- 5 Bens de fabricação própria com base nos custos de fabricação, ou, quando este não for conhecido, através de avaliação.

Quando forem adquiridos novos bens patrimoniais, estes preferencialmente deverão ser adquiridos através de Nota Fiscal ou Nota Fiscal/Fatura, para fins de ingresso e registro contábil.

7.1.5. FUNDAMENTOS LEGAIS

Os procedimentos estabelecidos neste Manual obedecem aos Princípios Fundamentais de contabilidade.

A norma NBR – 14653-1 – "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais", recomenda a busca da maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Recomenda também, na fase de coleta de dados:

- Buscar dados de mercados com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com o objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

8. RELATÓRIO DE COTAÇÃO

Este relatório é parte integrante da listagem de valores e apresenta as Empresa e Fornecedores consultados, o endereço e telefone, ou o site da internet que foi consultado.

Informamos que este relatório é meramente elucidativo, visando apenas demonstrar e respaldar os trabalhos de cotação de Bens Móveis Patrimoniais, citados nestas listagens, não tendo nenhuma outra finalidade que não seja a de subsidiar a avaliação.

09. TERMO DE RESPONSABILIDADE

Este laudo contém o resultado da avaliação de bens do Grupo Virgolino de Oliveira S.A., na data-base Agosto de 2.021.

Os bens móveis foram analisados por profissionais, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente por amostragem, nos locais prováveis de localização, ou indicação de funcionário da empresa que acompanhou os profissionais, objetivando verificar, por amostragem, suas características físicas e técnicas.

A Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia de Avaliações, adotando critérios e métodos de cálculo consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas de avaliações vigentes, quando possível ao caso.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, as normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

- Esta análise técnica foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico "INTRODUÇÃO E OBJETIVO". O uso para outra finalidade, ou data-base diferenteda especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.
- Nenhum membro da Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP, participante deste

trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.

- Consideramos que as informações obtidas junto a terceiros, são confiáveis e foram fornecidas de boa-fé.
- A Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP. não assume responsabilidade por fatores físicos ou econômicos que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.

- A presente análise técnica foi baseada em alguns documentos fornecidos pelos interessados e dados coletados em campo por amostragem. Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo se referem a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas, alienações e penhoras, ou qualquer outra espécie de ônus de qualquer tipo, que porventura onerem os bens estudados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.
- Com relação aos serviços realizados neste trabalho técnico, e que resultaram no presente "Laudo de Avaliação", a Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP, tem sua responsabilidade máxima limitada ao total dos honorários técnicos contratados, independente da forma de ação.

Eng. Agr. Victor Manoel Ventura Seco

CREA - 0601286270/D - SP

IBAPE-SP - Membro Titular nº. 1.237

Ventura Avaliações e Consultoria Ltda EPP.

São Paulo 05 de agosto de 2021.

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DOS BENS VISTORIADOS POR AMOSTRAGEM

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Localização: Usina Monções - Município de Monções - SP



FOTO 1: Vista geral da área de portaria da Usina Monções



FOTO 2: Vista geral da área de portaria da Usina Monções



FOTO 3: Vista geral da área de portaria da Usina Monções



FOTO 4: Vista geral da área interna da Usina Monções



FOTO 5: Vista geral da área interna da Usina Monções



FOTO 6: Vista geral da área interna da Usina Monções



FOTO 7: Vista geral da área interna da Usina Monções



FOTO 8: Vista geral da Usina Monções



FOTO 9: Vista geral da área Administração / Ambulatório da Usina Monções



FOTO 9: Vista geral da área Administração / Ambulatório da Usina Monções



FOTO 9: Vista geral da área de Refeitório da Usina Monções



FOTO 10: Vista geral da área do posto de abastecimento



FOTO 11: Sala dos motoristas



FOTO 12: Vista geral da área do setor de transportes



FOTO 13: área da balança da Usina Monções



FOTO 14: Vista geral do Depósito de adubo da Usina Monções



FOTO 15: Vista geral do Depósito de adubo da Usina Monções



FOTO 16: Vista geral da área de Oficina Agrícola da Usina Monções



FOTO 17: Vista geral da área de Oficina Agrícola da Usina Monções



FOTO 18: Vista geral da área de Oficina Agrícola da Usina Monções



FOTO 19: Vista geral da área de lavagem da Usina Monções



FOTO 20: Vista geral da área de borracharia da Usina Monções



FOTO 21: Vista geral da área de sonda e laboratório da Usina Monções



FOTO 22: Vista geral da área do barração de cana e moendas da Usina Monções



FOTO 23: Vista geral da área de descarga e barração de cana da Usina Monções



FOTO 24: Vista geral da área de descarga e barração de cana da Usina Monções



FOTO 25: Vista geral da área de descarga e barração de cana da Usina Monções



FOTO 26: Vista geral da área de descarga e barração de cana da Usina Monções



FOTO 27: Vista geral da área de moendas da Usina Monções



FOTO 28: Vista geral da área de moendas da Usina Monções



FOTO 29: Vista geral da área de CCM das Moendas da Usina Monções



FOTO 30: Vista geral da área de CCM e transporte da bagaço da Usina Monções



FOTO 31: Vista geral da área de caldeiras da Usina Monções



FOTO 32: Vista geral da área de caldeiras da Usina Monções



FOTO 33: Vista da área de CCM e geradores da Usina Monções



FOTO 34: Vista da área de CCM e geradores da Usina Monções



FOTO 35: Vista da área de depósito de cinzas da Usina Monções



FOTO 36: Vista da área de laboratório e engenharia



FOTO 37: Vista da área de laboratório e engenharia



FOTO 38: Vista da área de oficina mecânica e almoxarifado



FOTO 39: Vista da área de oficina mecânica e almoxarifado



FOTO 40: Tratamento de caldo



FOTO 41: Evaporação



FOTO 42: Vista da pré fabricação de açucarr



FOTO 43: Vista da fábrica de açúcar



FOTO 44: Vista da fábrica de açúcar



FOTO 45: Vista da fábrica de açúcar



FOTO 46: Fermentação



FOTO 47: Fermentação



FOTO 48: Destilaria



FOTO 49: Resfriamento



FOTO 50: CCM



FOTO 51: Deposito de cal



FOTO 52: Tanque de alcool



FOTO 53: Carregamento de álcool



FOTO 54: Decantação



FOTO 55: Represa de captação de água para a indústria



FOTO 56 – Bombas de captação de água para a indústria

LISTAGEM DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS VISTORIADOS POR AMOSTRAGEM

Descrição	Quant.	Fabricante	Valo	res (R\$)
Recepção			Unitário estimado	Total
Balança rodoviária – plataforma 30 x 3,20 metros – capacidade 100.000 kg, ano fabricação 2008.	2	Jundiaí	217.000,00	434.000,00
Sonda hidráulica oblíqua para amostragem de cana	1	Dedini	680.000,00	680.000,00
Laboratório completo para PCTS	1		360.000,00	360.000,00
Tombador de cana tipo Hilo, capacidade para 45 ton, motor Metalcorte 125 CV, ano fabricação 2007.	1	Tecnosugar	800.000,00	800.000,00
Mesa alimentadora 45 graus, 13 metros de largura, 12,08 metros comprimento, 10 correntes, 2 motores 125 CV cada com inversor de frequencia, galego espalhador de cana com motor de 15 kW e cush-cush de palha.	1		2.600.000,00	2.600.000,00
Sub-Total				4.874.000,00

Descrição	Descrição Quant. Fabricant		Valo	res (R\$)
Moagem			Unitário estimado	Total
Esteira metálica plana de 84" com 52 metros de comprimento e 4 correntes, moto redutor de 150 CV.	1		1.300.000,00	1.300.000,00
Esteira rápida de borracha com 34.474 mm, largura de 2.578 mm, acionamento moto-redutor Cestari de 75 VC.	1		325.000,00	325.000,00
Eletro-imã com potência de 25 kW, fabricação Italindustria.	1	Italindústria	215.000,00	215.000,00
Picador tipo COP-8/90", preparado para 84", 102 facas, acionamento por motor elétrico WEG, redutor TGM, potência de 2.000 CV e 13,8 kV	1	Dedini	1.225.000,00	1.225.000,00
Desfibrador tipo COP-5/90, 176 martelos, preparado para 84", acionamento por motor elétrico WEG, com redutor TGM, potência de 2.000 CV e 13,8 kV	1	Dedini	1.480.000,00	1.480.000,00
Espalhador de cana desfibrada 90", preparado para 84", acionamento moto-redutor Cestari de 50 CV.	1	Dedini	150.000,00	150.000,00
Conjunto de moenda, 4 ternos de 46" x 84", castelo inclinado, com press-roller e esteira de arraste em todos os ternos, ano de fabricação 2007. (incluindo o acionamento abaixo descrito)		Dedini	22.340.000,00	22.340.000,00
Acionamento terno a terno e individual por eixo, por motor elétrico de 600 HP (0,6 kV) e redutor.	1	Metalcorte eTGM		
Peneira rotativa com rosca sem fim para bagacilho, com capacidade para 500 TCH.	1	Prominas	790.000,00	790.000,00
Esteira de borracha elevadora de bagaço, 79,39 metros de comprimento x 1,90 metros de largura, capacidade para 50 T/h, acionamento com moto-redutor de 75 CV.			4.380.000,00	4.380.000,00
Esteira retorno de bagaço, 42,9 metros de comprimento x 1,60 metros de largura, capacidade para 50 T/h, acionamento com moto-redutor de 60 CV.	1		1.980.000,00	1.980.000,00
Esteira distribuidora de bagaço 18 mx 2,7m	1		1.370.000,00	1.370.000,00
Sub-Total		<u>. </u>	·	35.555.000,00

Descrição	Quant.	Fabricante	Valo	res (R\$)
Tratamento do caldo			Unitário estimado	Total
Sistema de queima e preparo do leite de cal	1		200.000,00	200.000,00
Sistema de sulfitação	1		130.000,00	130.000,00
Aquecedor horizontal, tubos em aço inox, 400 m² SI	4	Planusi	1.110.000,00	4.440.000,00
Decantador convencional com capacidade para 1.200 m ³	1	Planusi	1.580.000,00	1.580.000,00
Peneiras estáticas para caldo decantado	8		22.000,00	176.000,00
Sistema de preparo sde polimeros e alimentação de lodo aos filtros	1		30.000,00	30.000,00
Filtro prensa modelo VP 2200L, com capacidade 8.500 ton/dia	2	Tecnopulp	160.000,00	320.000,00
Sub-Total				6.876.000,00

Descrição	Quant.	Fabricante	Valo	res (R\$)
Caixas de evaporação, tubos aço carbono			Unitário estimado	Total
1º efeito – 4.000 m² SI	3	Planusi	1.035.000,00	3.105.000,00
2º efeito – 2.000 m² SI	1	Planusi	570.000,00	570.000,00
3º efeito – 2.000 m² SI	1	Planusi	600.000,00	600.000,00
4º efeito – 2.000 m² SI	1	Planusi	600.000,00	600.000,00
5º efeito – 2.000 m² SI	1	Planusi	600.000,00	600.000,00
Multi jato incorprado na caixa	1	Planusi	35.000,00	35.000,00
Sub-Total				5.510.000,00

Descrição	Quant.	Fabricante	Valores (R\$)	
Fabricação de Açúcar			Unitário estimado	Total
Cozedor à vácuo para massa A – 700 HI, com multijato	2	Planusi	360.000,00	720.000,00
Cozedor à vácuo para massa B - 700 HI, com multijato	2	Planusi	360.000,00	720.000,00
Cozedor à vácuo para pé de cozimento – 300 HI, com multijato	1	Planusi	140.000,00	140.000,00
Sementeira – 700 HI, com multijato	2	Planusi	550.000,00	1.100.000,00
Cristalizadores para massa B, capacidade para 1.950 HI	1	Planusi	980.000,00	980.000,00
Cristalizadores para massa A, capacidade para 1.150 HI	2	Planusi	600.000,00	1.200.000,00
Centrífuga para açúcar de massa A, 1.750 kg/ciclo, modelo CA1750U, motor de 350 CV, ano de fabricação 2007.	3	USITEP	660.000,00	1.980.000,00
Centrífuga para açúcar mod. CTK14U - massa B, 30/40 ton/hora, motor de 150 CV, Ano de fabricação 2007.	2	USITEP	356.000,00	712.000,00
Secador/Resfriador para açúcar, capac. nominal para 23.000 sacos por dia, ano de fabricação 2007.	1	Planusi	835.000,00	835.000,00
Silo metálico para açúcar a granel, capac. para 30 tons, com elevador de canecas.	1		120.000,00	120.000,00
Sub-Total				8.507.000,00

6. Fabricação do álcool:

Descrição	Quant. Fabricante Valores (R\$)		nt. Fabricante Valores	
Fabricação de Álcool			Unitário estimado	Total
Cubas pré-fermentação 300 m3 com agitação.	2		187.000,00	374.000,00
Dornas de fermentação 800 m3 fechadas – resfriamento externo a placas para cada dorna	5	Trocadores APV	900.000,00	4.500.000,00
Dorna volante de 300 m3 fechada	1		200.000,00	200.000,00
Trocador de calor à placas para mosto, modelo MX25-BFM, com 110 placas, ano de fabricação 2005.	2	Alfa-Laval	65.000,00	130.000,00
Trocador de calor à placas, modelo SR14AB6, com 140 placas.	5	APV	78.000,00	390.000,00
Centrífuga separadora de fermento modelo SCM 95 – vazão 95 m3/h	3	Mausa	418.000,00	1.254.000,00
Filtro de vinho	3		22.000,00	66.000,00
Aparelho de destilação álcool hidrato, capc. Nominal 300.000 l/dia.	1	Codistil	6.915.000,00	6.915.000,00
Tanque trat,acído sulfurico fibra de vidro 2.000 l	1		7.000,00	7.000,00
Tanque para ácido sulfúrico 30 m3 aço carbono	1		32.000,00	32.000,00
Tanque medição de álcool capac 20 m ³ .	1		22.000,00	22.000,00
Sub-Total				13.890.000,00

Descrição	Quant.	Fabricante	Valo	res (R\$)
Geração de vapor			Unitário estimado	Total
Caldeira aquatubular, modelo EV-2-5000, ano de fabricação 2007, capacidade 200	1	Engevap		
ton/h - 45 kgf/cm² - 420 °C, grelhas basculantes, pré-ar e economizador de ar,ciclones com 3 exaustores.			26.650.000,00	26.650.000,00
Turbo bomba alimentação de água das caldeiras, turbina DME-700-RC, potência 1.200 HP, ano de fabricação 2007	1	NG	346.000,00	346.000,00
Moto-bomba alimentação de água da caldeira 500 CV unit	2		160.000,00	320.000,00
Sistema de separação de sólidos das águas de lavagem dos gases. Com peneira rotativa e moegas.	1		245.000,00	245.000,00
Sub-Total				27.561.000,00

8. Geração de energia elétrica:

Descrição	Quant.	Fabricante	Valo	res (R\$)
Geração de energia elétrica:			Unitário estimado	Total
Turbina - ME - 43 bar e 400 °C, contra-pressão de2,5 bar, potência de 23.000 kW - ano fabricação 2007, modelo MB 630.	1	NG	-	-
Redutor de velocidade, modelo TA 63n, potência de placa 23.949 kW, ano de fabricação 2007.	1	Renk-Zanini	-	-
Gerador, modelo SPW, ano de fabricação 2007, potência 25.000 kVA, gerando em 13,8 KV e 60 Hz (valor incluindo a turbina e o redutor acima).	1	WEG	12.250.000,00	12.250.000,00
Gerador diesel, para partida da unidade, 1.250 KVA, 440 VAC, 50 Hz.	2	Cummins	400.000,00	800.000,00
Torre de resfriamento casa de força, 150 m3/h, modelo 80/18-RT-1-E	1	Alpina	230.000,00	230.000,00
Torre de resfriamento casa de força, 90 m3/h, ano de fabricação 2008.	2	Annemos	160.000,00	320.000,00
Painel de distribuição.	1		935.000,00	935.000,00
Sub-Total				14.535.000,00

8. Tanques, Torres de Resfriamento, Pontes Rolantes e Compressor:

Descrição	Quant. Fabricante Valores (R\$		es (R\$)	
Tanques, Torres, Pontes e Compressor			Unitário estimado	Total
Tanque para água bruta e sistema combate à incêndio 2.000 m3	1		500.000,00	500.000,00
Tanque de vinhaça 7.000 l	1		26.000,00	26.000,00
Tanque reservatório de álcool, capac. 20.000 m³	1		3.600.000,00	3.600.000,00
Torre de resfriamento de vinhaça, capacidade 260 m3/h cada uma	2	Tecniplast	345.000,00	690.000,00
Torre de resfriamento, capacidade para 3.000 m³/h, ano de fabricação 2007.	6	Alpina	2.600.000,00	15.600.000,00
Sistema de tratamento de água - ETA para 30 m3/h.	1		300.000,00	300.000,00
Sistema de tratamento de água - ETA para 50 m3/h.	1		500.000,00	500.000,00
Sistema de desmineralização	1		1.080.000,00	1.080.000,00
Sistema tratamento de esgoto - ETE, para 1,425 m3/h.	1		80.000,00	80.000,00
Ponte rolante, capacidade para 50 ton, vão de 17,2 metros, ano de fabricação 2007.	2	Aragão	550.000,00	1.100.000,00
Ponte rolante, capacidade para 3 ton, vão de 15 metros, ano de fabricação 2007.	1	Aragão	50.000,00	50.000,00
Ponte rolante, capacidade para 5 ton, vão de 15 metros, ano de fabricação 2007.	1	Aragão	72.000,00	72.000,00
Compressor de ar modelo LS-12	1	Sullair	32.000,00	32.000,00
Sub-Total				23.630.000,00

Descrição	Quant.	Fabricante	Valo	res (R\$)
Transformadores			Unitário estimado	Total
Transformador modelo a seco, potência 3.250 kVA.	4		160.000,00	640.000,00
Transformador modelo a seco, potência 2.500 kVA.	2		123.000,00	246.000,00
Transformador modelo a seco, potência 2.000 kVA.	4		80.000,00	320.000,00
Transformador modelo a seco, potência 1.500 kVA.	3		65.000,00	195.000,00
Transformador modelo a seco, potência 1.250 kVA.	2		55.000,00	110.000,00
Transformador modelo a seco, potência 1.000 kVA.	1		48.000,00	48.000,00
Transformador modelo a seco, potência 500 kVA.	1		33.000,00	33.000,00
Transformador modelo a óleo, potência 750 kVA.	1		27.000,00	27.000,00
Transformador modelo a óleo, potência 500 kVA.	1		22.000,00	22.000,00
Transformador modelo a óleo, potência 300 kVA.	1		15.000,00	15.000,00
Transformador modelo a óleo, potência 225 kVA.	2		13.000,00	26.000,00
Transformador modelo a óleo, potência 150 kVA.	1		11.000,00	11.000,00
Transformador modelo a óleo, potência 112,5 kVA.	1		8.000,00	8.000,00
Transformador modelo a óleo, potência 30 kVA.	1		4.000,00	4.000,00
Sub-Total				1.705.000,00

Descrição	Quant.	Fabricante	Valo	ores (R\$)
Diversos			Unitário estimado	Total
Sistema de automação e controle da planta	1		6.130.000,00	6.130.000,00
Instalações mecânicas, hidráulicas, elétricas, moto-bombas, etc.	1		21.400.000,00	21.400.000,00
Sub-Total Sub-Total				27.530.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS DIVERSAS

Elaborado por: Equipe Técnica da Ventura

Cliente: GRUPO VIRGOLINO DE OLIVEIRA	Data: 05/08/21	Distribuição:
Assunto: Laudo de Avaliação de máquinas e equipan industriais e instalações indust diversas GVO — UNIDADE DE I	GVO VENTURA	
Participantes da Ventura Avaliações e Consultor Eng°Agr° Victor Manoel Ventura Seco		

Prezados Senhores,

Segue abaixo nosso Relatório sobre a avaliação das máquinas e equipamentos industriais e de instalações industriais diversas, da unidade de ITAPIRA que compõem o GRUPO VIRGOLINO DE OLIVEIRA.

- LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS PATRIMONIAIS MÓVEIS
 - a. **BENS MÓVEIS PATRIMONIAIS DO TIPO:** Máquinas, equipamentos e instalações industriais diversas.
 - b. LOCALIZAÇÃO:
 - i. **UNIDADE ITAPIRA** Av. Comendador Virgolino de Oliveira 21.500 Município de Itapira-SP

VALOR PATRIMONIAL TOTAL: R\$ 94.331.000,00 (NOVENTA E QUATRO

MILHÕES TREZENTOS E TRINTA E UM MIL REAIS)

ÍNDICE

DISCRIMINAÇÃO	PÁGINA
1 – INTRODUÇÃO E OBJETIVO	03
2 – CONCEITOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	04
3. METODOLOGIA UTILIZADA NAS AVALIAÇÕES	04
4. NORMAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO	05
5. NÍVEL DE PRECISÃO E ESPECIFICAÇÃO AVALIAÇÃO	06
6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS	06
6.1. EXAME DOS BENS	06
6.1.1. MÉTODO DE AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS E OUTROS BENS MÓVEIS	07
6.1.2 FÓRMULAS E CONCEITOS PARA O CÁLCULO DOS VALORES DE MERCADO	80
6.1.3 VISTORIA	09
6.1.4. PESQUISA DE MERCADO	09
6.1.5. MÉTODO DO CUSTO	09
6.1.6 DEPRECIAÇÃO	10
6.1.7 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	10
6.1.8 VIDA ÚTIL ECONÔMICA REMANESCENTE	10
6.2. MÉTODO ESCOLHIDO E CRITÉRIO ADOTADO	10
6.3. RESUMO DE VALORES	11
6.3.1 QUADRO RESUMO DE VALORES	11
6.4 DAS LISTAGENS	12
6.4.1 LISTAGENS DE BENS PATRIMONIAIS	12
6.4.2 LISTAGENS DE CALCULO DE VALORES	12
7. AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS PATRIMONIAIS	12
7.1. MANUAL DE IMOBILIZAÇAO PATRIMONIAL	12
7.1.1. DEFINIÇÕES GERAIS	13
7.1.2. DA IDENTIFICAÇÃO DOS BENS.	14
7.1.3. DA MOVIMENTAÇÃO E CONTROLE.	14
7.1.4. INGRESSO DE BENS PATRIMONIAIS	13
7.1.5. FUNDAMENTOS LEGAIS.	16
8. RELATÓRIO DE COTAÇÃO.	16
09. TERMO DE RESPONSABILIDADE	17
11. ANEXOS	19

1 - INTRODUÇÃO E OBJETIVO

O objetivo da presente análise técnica é aferir o valor patrimonial dos bens móveis que se encontram nos seguintes locais:

LOCALIZAÇÃO	ESTADO
Unidade Itapira – Município de Itapira – SP.	São Paulo

Esta análise técnica foi realizada pela nossa associada Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP, tendo por finalidade aferir valores patrimoniais de Máquinas e equipamentos industriais e instalações industriais diversas.

2 - CONCEITOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Em conformidade com a norma ABNT-14653-1 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais" apresentamos as definições e conceitos de Engenharia de Avaliações que são utilizados nas avaliações de bens.

Avaliação de bens: Análise técnica realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data;

Bem: Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio;

Bem tangível: Bem identificado materialmente (ex. imóveis, equipamentos, matérias-primas);

Custo de Reprodução: Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação;

Depreciação: Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por decrepitude, deterioração, mutilação ou obsoletismo;

Engenharia de Avaliações: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados á avaliação de bens;

Engenheiro de Avaliações: Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA;

Pesquisa: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado;

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

Vida útil: Prazo de utilização funcional de um bem.

3. METODOLOGIA UTILIZADA NAS AVALIAÇÕES

As análises técnicas de Engenharia de Avaliações são baseadas nas normas da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Essas normas regem as avaliações, dando as diretrizes básicas à boa técnica avaliatória e orientam conforme os seguintes métodos:

3.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

O valor de mercado do bem é identificado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

3.2. MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômica, mediante hipotético empreendimento, compatível com as características do bem e com as condições de mercado na qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para e execução e comercialização do produto.

3.3. MÉTODO EVOLUTIVO

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

3.4. MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

3.5. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

3.6. MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

4. NORMAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

As normas a serem observadas, subsidiariamente, para a avaliação dos bens em questão identificado no item "1" deste laudo são:

NBR – 14653-1 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais";

As normas de avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, são estudadas e discutidas no âmbito do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, por profissionais associados de diversas especialidades da Engenharia de Avaliações, que formulam estudos e trabalhos técnicos, para promover a boa técnica avaliatória. Procuramos, nesta análise técnica, utilizaresses estudos, sempre que possível, para servir de parâmetros confiáveis e notadamente consagrados em avaliações.

5. NÍVEL DE PRECISÃO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As avaliações podem ser especificadas quanto á fundamentação e quanto á precisão

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, levando em consideração a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta dedados, da metodologia e dos instrumentos utilizados.

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS

6.1. EXAME DOS BENS

No exame e Avaliação de bens móveis patrimoniais, usualmente, é feita em função dos seguintes fatores:

- Verificação das condições de uso;
- Definição de enquadramento em um grupo patrimonial de forma a permitir a sua descrição;
- Procedimento de avaliação, que poderá ser feita com base no preço de mercado de bem usado, ou novo sendo deduzido a depreciação estimada, ou, quando se tratar de fabricação própria, com base nos custos de fabricação dos bem;
- Definição o número patrimonial e suas características (número de dígitos, arte final, presença de código de barras (quando é contratado o emplaquetamento de bens)
- Emplaguetamento físico do bem.
- Emissão de listagem dos bens e listagem de avaliação dos bem, e outras informações adicionais que se tornarem necessárias, como localização e estado de conservação dos mesmos.

6.1.1. - MÉTODO DE AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E OUTROS BENS MÓVEIS.

Para apuração do valor patrimonial dos bens em estudo, utilizamos os métodos usualmente adotados na moderna técnica avaliatória, quando possível.

Quando é possível a completa realização do inventário físico, com a respectiva conciliação físico contábil, que não é o caso deste análise técnica, usualmente é utilizada a Metodologia específica, e indicada no compêndio "Novos Tratamentos Matemáticos em Temas de Engenharia de Avaliações" de autoria do Engenheiro Hélio Roberto Ribeiro de Caires, da Editora PINI, Metodologia esta, consagrada pela prática avaliatória e amplamente utilizada em Engenharia de Avaliações no que concerne á avaliação de bens móveis. Na presente avaliação, devido ao tempo exíguo para a sua realização, e dada a quantidade expressiva de bens, não foi possível a realização do inventário físico, com a respectiva conciliação físicocontábil dos bens, sendo adotada como confiável, a listagem de bens apresentada em laudo datado de 15/09/2015, e utilizando-se como situação paradigma, a informação de que essa listagem, não sofreu mudança significativa, daquela data até a data de emissão deste laudo. Os bens objeto desta análise técnica foram, portanto, vistoriados por amostragem e o método utilizado foi o comparativo apenas para os ítens vistoriados. Adotando-se que essa amostragem é significativa para expressar o conjunto de itens. Essa abordagem está em conformidade com a NBR 14.653-1 – PROCEDIMENTOS GERAIS que, em seu ítem 7.1.2, prescreve:

7.1.2. -Esta Norma (todas as partes) se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta Norma, é facultado ao profissional da engenharia de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

Os fundamentos dessa metodologia estão amparados nos seguintes conceitos:

- -Valor do bem para reposição (novo ou similar mais moderno);
- -Depreciação por uso e idade;
- -Condição de manutenção;
- -Condição de trabalho (regime de utilização do bem);
- -Vida útil média provável;
- -Valor remanescente e obsolescência do modelo;
- -Fator "Ferro Velho" ou valor residual após o término da vida útil;

A determinação do valor patrimonial para o bem usado, é feita através de aplicação de coeficientes, tabelados e relacionados por fórmulas próprias, resultantes de trabalhos técnicos e pesquisas amplamente consagradas e em uso na Engenharia de Avaliações.

6.1.2. - FÓRMULAS E CONCEITOS PARA O CÁLCULO DOS VALORES

Para o cálculo dos valores dos bens móveis, quando é possível a realização de inventário físico e conciliação físico contábil, utiliza-se o critério já exposto que consiste no seguinte:

Inicialmente, face ao regime de Manutenção e Condições Operacionais de cada máquina ou equipamento, atribui-se um valor aos seguintes coeficientes:

μ = Coeficiente de Manutenção et1 = Coeficiente de Trabalho

Tais fatores geram uma função denominada:

$$F(\mu, t1) = A \times eBt + C\mu + Dt\mu$$

onde:

A = 0.853081710

B = 0.067348748

C = -0.041679277

D = -0.001022860

e = 2,7118 = base dos logaritmos neperianos.

Obtido o valor da função acima, pode-se calcular o valor da função t/T, que corresponde à seguinte fórmula:

$$t/T = f \square x t / Vu$$

onde:

t = idade do bem Vu = Vida útil provável

Finalmente, pode-se aplicar a fórmula:

$$Vm = \{(1 - r) x t/T + r \} x Vr$$

onde:

Vm = Valor de Mercado r = fator de ferro velho Vr = Valor de reposição do bem

6.1.3. - **VISTORIA**

As máquinas, equipamentos e veículos foram vistoriados por amostragem, levando-se em consideração as seguintes características gerais:

Adequacidade – As máquinas, equipamentos, implementos, equipamentos de informática, móveis e utensílios e veículos são mantidos em local seguro e adequado, garantindo bom desempenho dos mesmos.

Funcionamento – As máquinas e equipamentos operam, durante a moagem, no período de 24 horas, implementos e veículos operam no horário das 08 às 18 horas.

Regime de Manutenção – Manutenção corretiva e preditiva executada pelos próprios funcionários do Grupo GVO, dentro de suas instalações ou em terceiros.

Estado de Conservação – As máquinas e implementos agrícolas, e veículos automotivos, encontram-se em bom estado de conservação, condizente com sua idade real.

6.1.4. - PESQUISA DE MERCADO

Os custos de reposição apenas dos bens de maior valor, visto que não foi realizada a vistoria completa de todos os bens, foram obtidos, por amostragem, junto a fabricantes, representantes e revendedores, sendo ponderada a necessidade de proceder à pesquisa de bens similares, quando necessário, atendendo-se ao importante aspecto de estar ou não, aquele bem, fora de linha de produção. Nestes casos os valores de equipamentos similares e os valores patrimoniais dos equipamentos avaliados foram ponderados e analisados caso a caso.

Os valores pesquisados correspondem aos preços para pagamento à vista, incluindo impostos, taxas e descontos.

6.1.5. - MÉTODO DE CUSTO

Consiste em determinar o valor atual, através da elaboração de orçamento sumário ou detalhado de todas as parcelas que compõem o valor final do bem avaliado. São os seguintes custos, computados nesta avaliação:

Custos Primários: valor de venda; impostos; reduções à vista; mão de obra; leis sociais. Esse método é utlizado apenas quando é possível o levantamento físico (inventário) completo dos bens e conciliação físico contábil.

Custos Secundários: transporte; seguro; instalações; ajustes; testes.

No final é definido o valor do bem instalado e funcionando.

6.1.6.- DEPRECIAÇÃO

É definida como a perda inevitável de valor devido ao uso, desgaste e obsolescência. Durante a vistoria técnica, por amostragem, e através de informações e observações, estabelecemos um conceito que posteriormente foi transformado na taxa de depreciação compatível com o bem.

6.1.7. - FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Consiste no ajuste do custo de reprodução com o mercado atual, sendo fixado de acordo com pesquisa de mercado e variável com as características dos bens avaliados.

Varia em torno da unidade, podendo gerar lucro (>1) ou desvalorização (<1) do bem.

6.1.8. - VIDA ÚTIL ECONÔMICA REMANESCENTE

A fixação e posição da vida útil econômica remanescente é um dos problemas que o profissional de avaliações se defronta, eis que sua determinação é bastante empírica e deve representar o provável período de utilização economicamente rentável do bem.

Este período depende do uso atual e estimativa de usos futuros, estados gerais de conservação, manutenção e diversas outras variáveis específicas em cada caso analisado.

6.2. MÉTODO ESCOLHIDO E CRITÉRIO ADOTADO

A metodologia a ser aplicada procura ser compatível com os bens avaliandos, levando em consideração a finalidade da avaliação, o prazo para a realização, e os dados de mercado disponíveis.

Quando é possível a realização do inventário físico e da conciliação físico contábil, e após conclusão da análise inicial das características dos bens, das condições do mercado, e da disponibilidade e confiabilidade das cotações existentes, usualmente, se opta pelo método comparativo direto de dados de mercado para a avaliação dos bens vistoriados por amostragem, sendo consideradas as cotações dos bens novos, quando é possível obter essa cotação, e sendo abatido desses valores, a estimativa da depreciação dos mesmos, em função da idade, turno de uso e estado de conservação que apresentavam na data base deste laudo.

Os dados coletados no mercado local, os resultados das análises e cálculos realizados, bem como as informações necessárias á fundamentação desta avaliação, encontram-se no corpo deste laudo e em seus anexos.

As análises técnicas de avaliações apresentadas neste laudo se enquadram como avaliação de precisão expedita na norma vigente até 29/06/2004, não satisfazendo as exigências da norma vigente até 31/12/2010, quanto aos graus de fundamentação e precisão, sendo consideradas, para todos os efeitos, como "parecer técnico de engenharia de avaliações", item 3.34, em conformidade com a norma NBR – 14653-2 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais", vigente até 31/12/2010, e são caracterizadas, atualmente, como laudo de usorestrito, conforme item 9.1.3 da norma técnica de avaliações NBR 14.653-2, ou relatório de avaliação na norma vigente até o presente.

6.3. RESUMO DOS VALORES

6.3.1 QUADRO RESUMO DOS VALORES

Apresentamos abaixo, a totalização dos valores patrimoniais dos bens móveis.

QUADRO DE RESUMO DE VALORES

1. Quadro resumo:

Áreas	Valores R\$
Recepção	4.593.000,00
Moagem	21.076.000,00
Tratamento do caldo	7.154.000,00
Caixas de evaporação	2.083.000,00
Fabricação de açúcar	4.987.000,00
Fabricação de Álcool	17.992.000,00
Geração de vapor	14.801.000,00
Geração de energia elétrica	2.454.000,00
Torres e trocadores de calor	2.364.000,00
Pontes rolantes e compressores	1.074.000,00
Transformadores	642.000,00
Diversos (instalações hidráulicas, interligações, acessórios, automação)	15.111.000,00
Total	94.331.000,00

^(*) Valor patrimonial adotado (arredondado). Conforme a norma ABNT específica o arredondamento de valores pode ser realizado até o nível máximo de 1% do valor calculado.

6.4. DAS LISTAGENS

6.4.1. LISTAGENS DE BENS PATRIMONIAIS

Quando é possível a realização de inventario físico e conciliação físico contábil da totalidade dos bens, é apresentado o número patrimonial para cada bem (quando realizado emplaquetamento de bens) ou numeração sequencial, a localização, o estado de conservação e a descrição técnica dos bens móveis patrimoniais.

6.4.2. LISTAGENS DE CÁLCULO DE VALORES

Quando é possível a realização de inventario físico e conciliação físico contábil da totalidade dos bens, é apresentado o número patrimonial (quando realizado emplaquetamento de bens) ou numeração sequencial (no caso deste laudo), estado de conservação, o valor da cotação do bem novo, o percentual de depreciação aplicado e o valor de mercado do bem para a data base do trabalho

7 - AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS PATRIMONIAIS

Com a finalidade de facilitar a leitura e a interpretação das listagens, quando é possível a realização de inventario físico e conciliação físico contábil da totalidade dos bens, então é utilizado, um manual de Incorporação de bens móveis patrimoniais (que pode ser consultado quando é realizado o emplaquetamento dos bens e o seu lançamento contábil, ou seja, ativação), onde procuramos esclarecer, todas as informações sobre bens móveis patrimoniais, constituição, características e movimentação que devem constar nas listagens que subsidiam a ativação dos bens na contabilidade, passando os mesmos, a compor o ativo imobilizado:

7.1. MANUAL DE IMOBILIZAÇÃO PATRIMONIAL

O Presente Manual de Imobilização Patrimonial, visa esclarecer e orientar, sobre os procedimentos que devem ser adotados na incorporação de bens patrimoniais de pessoas jurídicas.

7.1.1. DEFINIÇÕES GERAIS

ATIVO – Conjunto de valores que representam os investimentos ou aplicações do patrimônio ou capital da Empresa/Entidade.

ATIVO IMOBILIZADO – São os direitos que tenham por objeto bens destinados à manutenção das atividades da Empresa, ou exercidos com essa finalidade, inclusive os direitos de propriedade industrial ou comercial.

CADASTRO PATRIMONIAL - É o conjunto de registros de bens patrimoniais.

DEPRECIAÇÃO – É o custo ou despesa computada, correspondente à diminuição do valor dos bens resultante do desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência.

IMOBILIZAÇÃO - É o registro de um bem no cadastro patrimonial.

PLAQUETA PATRIMONIAL – É o meio utilizado para identificar, no bem, o seu número patrimonial.

BENS PATRIMONIAIS – São os bens com vida útil estimada superior a 5(cinco) anos, passiveis de recuperação e que, em função da expectativa de benefício futuro, são registrados nos ativos da Empresa/Entidade. Os bens patrimoniais são utilizados na manutenção das atividades da Empresa/Entidade e na produção de outros bens e serviços.

Os bens Patrimoniais são registrados em função de suas características e não em função do seu valor, entretanto este dispositivo não se aplica a bens como: Floreiras, grampeadores, bandejas, persianas, cinzeiros, pequenos fichários, lixeiras e bens semelhantes, quando seus valores estiverem abaixo do limite estabelecido pela legislação fiscal para registro de bens patrimoniais. Nesta condição, estes bens devem ser considerados como material de consumo.

LOCALIZAÇÃO - Tem por objetivo informar ao usuário o local onde o bem está sendo utilizado.

BAIXA PATRIMONIAL - É a retirada de um bem do cadastro patrimonial, autorizada mediante processo regular.

7.1.2. DA IDENTIFICAÇÃO DE BENS

- Os bens patrimoniais têm registro especifico com identificação padronizada e única. Esta identificação não deve ser alterada, permanecendo durante a vida útil do bem.
- O número utilizado para identificação de um bem patrimonial não pode ser reutilizado
- Na afixação da identificação dos bens móveis patrimoniais foram utilizadas plaquetas na forma de etiquetas adesivas, nas quais está impresso o código numérico do bem e sua tradução em código de barras. Estas dentro do possível devem ser coladas em local visível de forma a possibilitar a sua fácil e imediata identificação.
- A identificação patrimonial na plaqueta é composta por um Identificador de Propriedade, exemplo: (SCMDCM), e um número seqüencial composto de 5 dígitos: Exemplo (01016).

7.1.3. DA MOVIMENTAÇÃO E CONTROLE

- Em qualquer tempo, conforme as necessidades da Empresa/Entidade, os bens podem ser transferidos interna ou externamente.
- Transferência Interna é a movimentação física de um bem entre as suas dependências ou setores.
- Transferência Externa é a movimentação física de um bem entre Empresas/Entidades de um mesmo grupo, situadas ou não em outra localidade ou região.
- Em caso de transferência externa de bem patrimonial, não há necessidade de troca de plaqueta patrimonial, registre na sua listagem a saída/destino e solicite constar na relação da outra localidade o número do bem, ao qual registrará entrada/destino.

7.1.4. INGRESSO DE BENS PATRIMONIAIS

Os bens patrimoniais devem estar registrados no Ativo permanente e no ativo/passivo compensado de acordo com os seguintes critérios de avaliação:

A) INVESTIMENTOS:

- 1 método de custo custo de aquisição deduzido de provisão para possíveis perdas;
- 2 método de equivalência patrimonial proporcional percentagem de participação na outra sociedade.
- B) IMOBILIZADO: CUSTO DE AQUISIÇÃO DEDUZIDO DE DEPRECIAÇÃO, EXAUSTÃO OU AMORTIZAÇÃO.

O custo de aquisição deve incluir:

- 1 Bens comprados de terceiros além do valor de aquisição do bem em si, devem ser adicionados custo de fretes, seguros, impostos, comissões, desembaraço alfandegário, custos com escritura e outros serviços legais, bem como os custos de instalação e montagem;
- 2 Bens construídos custo de materiais adquiridos, acrescentado de custos de: mão-de-obra e seus encargos, própria ou de terceiros, e outros custos diretos ou indiretos relacionados com a construção;
- 3 Bens Incorporados para formação do capital social pelo valor de avaliação, aprovado pela assembléia geral, estabelecido por três peritos, ou por empresa especializada. Artigo 8º da Lei nº6.404/76.
- 4 Bens recebidos de terceiros doações pelo valor de mercado após a realização de avaliação;
- 5 Bens de fabricação própria com base nos custos de fabricação, ou, quando este não for conhecido, através de avaliação.

Quando forem adquiridos novos bens patrimoniais, estes preferencialmente deverão ser adquiridos através de Nota Fiscal ou Nota Fiscal/Fatura, para fins de ingresso e registro contábil.

7.1.5. FUNDAMENTOS LEGAIS

Os procedimentos estabelecidos neste Manual obedecem aos Princípios Fundamentais de contabilidade.

A norma NBR – 14653-1 – "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais", recomenda a busca da maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Recomenda também, na fase de coleta de dados:

- Buscar dados de mercados com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com o objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

8. RELATÓRIO DE COTAÇÃO

Este relatório é parte integrante da listagem de valores e apresenta as Empresa e Fornecedores consultados, o endereço e telefone, ou o site da internet que foi consultado.

Informamos que este relatório é meramente elucidativo, visando apenas demonstrar e respaldar os trabalhos de cotação de Bens Móveis Patrimoniais, citados nestas listagens, não tendo nenhuma outra finalidade que não seja a de subsidiar a avaliação.

09. TERMO DE RESPONSABILIDADE

Este laudo contém o resultado da avaliação de bens do Grupo Virgolino de Oliveira S.A., na data-base Agosto de 2.021.

Os bens móveis foram analisados por profissionais, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente por amostragem, nos locais prováveis de localização, ou indicação de funcionário da empresa que acompanhou os profissionais, objetivando verificar, por amostragem, suas características físicas e técnicas.

A Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia de Avaliações, adotando critérios e métodos de cálculo consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas de avaliações vigentes, quando possível ao caso.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, as normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

- Esta análise técnica foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico "INTRODUÇÃO E OBJETIVO". O uso para outra finalidade, ou data-base diferenteda especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.
- Nenhum membro da Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP, participante deste

trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.

- Consideramos que as informações obtidas junto a terceiros, são confiáveis e foram fornecidas de boa-fé.
- A Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP. não assume responsabilidade por fatores físicos ou econômicos que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.

- A presente análise técnica foi baseada em alguns documentos fornecidos pelos interessados e dados coletados em campo por amostragem. Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo se referem a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas, alienações e penhoras, ou qualquer outra espécie de ônus de qualquer tipo, que porventura onerem os bens estudados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.
- Com relação aos serviços realizados neste trabalho técnico, e que resultaram no presente "Laudo de Avaliação", a Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP, tem sua responsabilidade máxima limitada ao total dos honorários técnicos contratados, independente da forma de ação.

Eng.º Agr. Victor Manoel Ventura Seco CREA – 0601286270/D – SP IBAPE-SP – Membro Titular nº. 1.237 Ventura Avaliações e Consultoria Ltda EPP.

São Paulo 05 de agosto de 2021.

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DOS BENS VISTORIADOS POR AMOSTRAGEM

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Localização: Usina Itapira - Município de Itapira - SP



FOTO 1: Vista geral da entrada da Usina Itapira



FOTO 2: Vista geral da entrada da Usina Itapira



FOTO 3: Vista geral da entrada de caminhes da Usina Itapira



FOTO 4: Vista geral da portaria da Usina Itapira



FOTO 5: Vista geral da área de apoio administrativo da Usina Itapira



FOTO 6: Vista geral da área de apoio administrativo da Usina Itapira



FOTO 7: Vista geral da área de apoio administrativo da Usina Itapira



FOTO 8: Vista geral da área de apoio administrativo da Usina Itapira



FOTO 9: Vista geral da área de treinamento da Usina Itapira



FOTO 10: Vista geral da área administrativa da Usina Itapira



FOTO 11: Vista geral da Usina Itapira (área industrial ao fundo)



FOTO 12: Vista geral da área de apoio da Usina Itapira



FOTO 13: Vista geral da área de oficina automotiva da Usina Itapira



FOTO 14: Vista geral da área de oficina automotiva da Usina Itapira



FOTO 15: Vista geral da balança da Usina Itapira

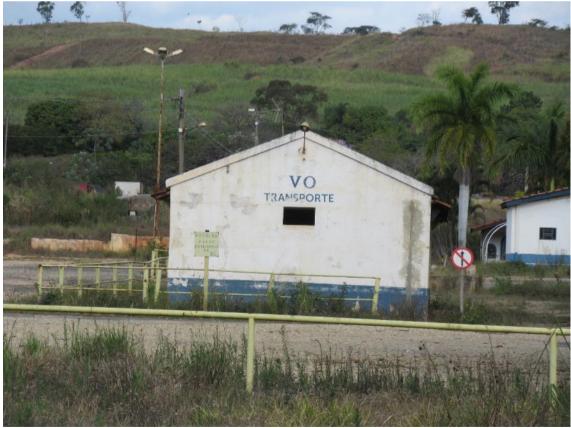


FOTO 16: Vista geral do setor de transportes da Usina Itapira



FOTO 17: Vista geral da área de lavagem da Usina Itapira



FOTO 18: Vista geral da área de Transportes e Posto de Abastecimento (em 2º plano)



FOTO 19: Vista geral da Borracharia



FOTO 20: Vista geral do Posto de Abastecimento



FOTO 21: Vista geral da área de estacionamento



FOTO 22: Vista geral da área de estacionamento



FOTO 23: Torres de resfriamento



FOTO 24: Área de descarga de cana



FOTO 21: Mesa de descarga de cana



FOTO 22: Vista geral do barração de cana



FOTO 23: Vista geral do prédio de cana



FOTO 24: Vista geral de área sem utilização contíguo ao barracão de cana



FOTO 25: Vista geral de área sem utilização contíguo ao barração de cana

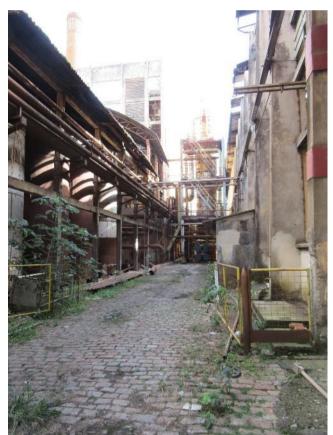


FOTO 26: Vista geral de área da lateral do galpão das moendas (direita)



FOTO 27: Vista geral de área galpão das moendas



FOTO 28: Vista geral das moendas



FOTO 29: CCM das moendas (fora de operação)



FOTO 30: Vista geral das moendas



FOTO 31: Vista geral das moendas



FOTO 32: Vista geral das moendas



FOTO 33: Vista da esteira de bagaço



FOTO 34: Vista geral da caldeira



FOTO 35: Vista da caldeira



FOTO 36: Vista geral da caldeira



FOTO 37: Vista geral da área de caldeira



FOTO 38: Vista geral dos filtros e chaminés das caldeiras



FOTO 39: Vista geral entre os galpões de armazenamento e fabricação de açúcar



FOTO 40: Área de Elétrica e Instrumentação



FOTO 41: área de tratamento de caldo



FOTO 42: área de tratamento de caldo



FOTO 43: área de tratamento de caldo



FOTO 44: Vista geral da caldeira (2)



FOTO 45: Vista geral de CCM da caldeira (2). Fora de operação



FOTO 46: Deposito de produtos químicos



FOTO 47: Deposito de produtos químicos



FOTO 48: Vista geral entre os galpões de armazenamento

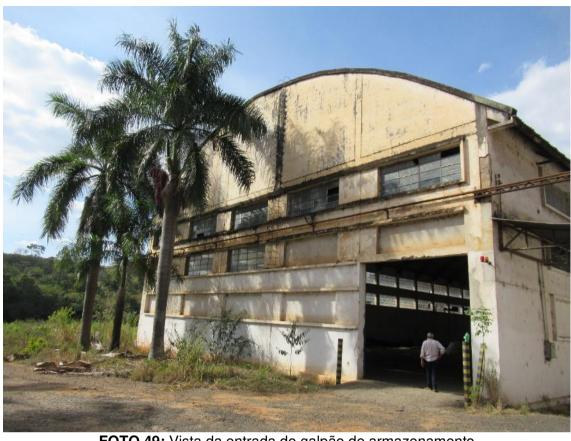


FOTO 49: Vista da entrada do galpão de armazenamento

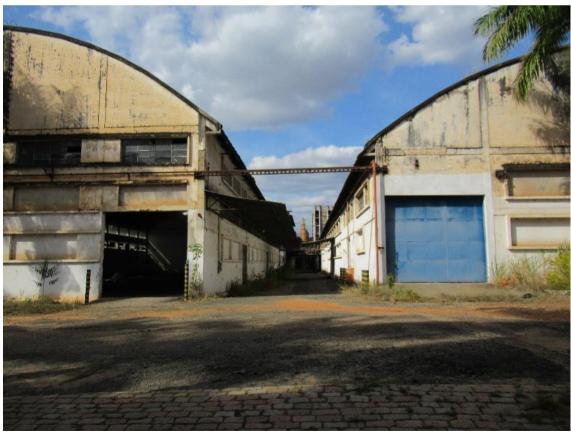


FOTO 50: Vista geral entre os galpões de armazenamento



FOTO 51: Vista interna do galpão de armazenamento e



FOTO 52: Vista da entrada do galpão de armazenamento 04



FOTO 53: Vista interna do galpão de armazenamento 04



FOTO 54: Vista da entrada de galpão de armazenamento



FOTO 55: Vista lateral do galpão de armazenamento 04



FOTO 56: Vista entre os prédios de armazenamento e fábrica de açúcar



FOTO 57: Galpão da fábrica de açúcar



FOTO 58: Galpão da fábrica de açúcar



FOTO 59: Galpão da fábrica de açúcar



FOTO 60: CCM da fábrica de açúcar (fora de operação)



FOTO 61: Fábrica de açúcar



FOTO 62: Área de preparo para a fábricação de açúcar



FOTO 63: CCM da área de preparo da fábrica de açúcar (fora de operação)



FOTO 64: Antiga área de caldeiras (fora de operação)



FOTO 65: Antiga área de caldeiras (fora de operação)



FOTO 66: Antiga área de moendas (fora de operação)



FOTO 67: Antiga área de moendas (fora de operação)



FOTO 68: área de laboratório



FOTO 69: Sala de geração de energia (fora de uso)



FOTO 70: Sala de geração de energia (fora de uso)



FOTO 71: Área de ensaque de açúcar



FOTO 72: Área de ensaque de açúcar



FOTO 73: Área de destilação



FOTO 74: Área de destilaria



FOTO 75: Área de destilaria



FOTO 76: Área de galpão desativada



FOTO 77: Área de galpão desativada



FOTO 78: Área de carga de alcool



FOTO 79: Vista geral da área de tanques de álcool.



FOTO 80: Área de Guarita

LISTAGEM DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS VISTORIADOS POR AMOSTRAGEM

Descrição	Quant.	Fabricante	Valores (R\$)	
Recepção			Unitário Estimado	Total
Balança rodoviária – plataforma 30 x 3 metros – capacidade 120.000 kg, ano fabricação 1996.	1	Jundiaí	183.000,00	183.000,00
Sonda hidráulica horizontal para amostragem de cana	1	Dedini	378.000,00	378.000,00
Laboratório completo para PCTS - prensa Engehidro	1		270.000,00	270.000,00
Tombador de cana tipo Hilo, capacidade para 40 ton, motor 125 CV, ano fabricação 2003.	1	Santin	595.000,00	595.000,00
Mesa alimentadora 40 graus, 12 metros de largura, 10 metros comprimento, 16 correntes, motor de 125 CV cada com inversor de frequencia e cush-cush de palha.	1		1.945.000,00	1.945.000,00
Mesa alimentadora 45 graus, 10 metros de largura, 10 metros comprimento, 12 correntes, acionamento duplo motor de 75 CV cada com inversor de frequencia.	1		1.405.000,00	1.405.000,00
Sub-Total				4.593.000,00

3. Moagem:

Descrição	Quant.	Fabricante	Valo	res (R\$)
Moagem			Unitário Estimado	Total
Esteira metálica plana de 78" com 40 metros de comprimento e 4 correntes, moto redutor de 100 CV.	1		660.000,00	660.000,00
Esteira rápida de borracha com 9.500 mm, largura de 2.300 mm, acionamento moto-redutor de 40 VC.	1		63.000,00	63.000,00
Eletro-imã com potência de 20 kW, fabricação Italindustria.	1	Italindústria	150.000,00	150.000,00
Picador tipo COP-8", 87 facas, acionamento por turbo-redutor ME, potência de 1.650 kW	1	Dedini	486.000,00	486.000,00
Desfibrador tipo COP-5, 87 martelos, acionamento por turbo-redutor ME, potência de 2.200 kW	1	Dedini	595.000,00	595.000,00
Espalhador de cana desfibrada 78", acionamento moto-redutor Cestari de 30 CV.	1	Copersucar	103.000,00	103.000,00
Conjunto de moenda, 4 ternos de 37" x 78", castelo inclinado, com press-roller e esteira de arraste em todos os ternos, ano de fabricação 1975 (incluso os acionamentos abaixo relacionados).	1	Dedini	15.560.000,00	15.560.000,00
Acionamento terno a terno por turbo-redução SE com potência de 736 kW.				
Peneira rotativa com rosca sem fim para bagacilho, com capacidade para 500 TCH.	1	Prominas	595.000,00	595.000,00
Esteira elevadora de bagaço, TALISCA, 106 metros de comprimento x 2,20 metros de largura, acionamento com moto-redutor de 40 CV.	1		1.567.000,00	1.567.000,00
Esteira retorno de bagaço, borracha, 230 metros de comprimento x 2,20 metros de largura, acionamento com moto-redutor de 60 CV, com alimentador de bagaço.	1		1.297.000,00	1.297.000,00
Sub-Total				21.076.000,00

Descrição	Quant.	Fabricante	Valore	es (R\$)
Tratamento do caldo			Unitário Estimado	Total
Sistema de queima e preparo do leite de cal	1		146.000,00	146.000,00
Sistema de sulfitação	1		86.000,00	86.000,00
Aquecedor vertical, tubos em aço carbono, 550 m² SI	2		854.000,00	1.708.000,00
Aquecedor vertical, tubos em aço carbono, 350 m² SI	1		550.000,00	550.000,00
Aquecedor vertical, tubos em aço carbono, 480 m² SI	1		745.000,00	745.000,00
Aquecedor vertical, tubos em aço carbono,250 m² SI	4		390.000,00	1.560.000,00
Aquecedor horizontal para pré-aquec do caldo a evaporar. 372 m2	1		583.000,00	583.000,00
Trocador de calor tipo Regetec	1		27.000,00	27.000,00
Decantador semi-rápido com capacidade de 500 m ³	2	Sucrana	486.000,00	972.000,00
Decantador semi-rápido com capacidade de 400 m ³	1	Sucrana	395.000,00	395.000,00
Peneiras estáticas para caldo decantado	8		16.000,00	128.000,00
Sistema de preparo de polimeros e alimentação de lodo aos filtros	1		22.000,00	22.000,00
Filtro prensa modelo VPB 260, com capacidade 7.500 ton/dia	1	Tecnopulp	92.000,00	92.000,00
Filtro prensa modelo VP 2200L, com capacidade 5.000 ton/dia	2	Tecnopulp	70.000,00	140.000,00
Sub-Total				7.154.000,00

5. Caixas de evaporação:

Descrição	Quant.	Fabricante	Valor	res (R\$)
Caixas de evaporação			Unitário Estimado	Total
1º efeito – 3.000 m² SI, tubos em aço inoxidável	1		486.000,00	486.000,00
1º efeito – 3.000 m² SI, tubos em aço carbono	1		432.000,00	432.000,00
1º efeito – 2.630 m² SI, tubos em aço carbono	1		167.000,00	167.000,00
2º efeito – 889 m² SI, tubos em aço inoxidável.	1		170.000,00	170.000,00
2º efeito – 889 m² SI, tubos em aço carbono.	1		173.000,00	173.000,00
2º efeito – 915 m² SI, tubo em aço inoxidável.	1		216.000,00	216.000,00
3º efeito – 940 m² SI, tubo em aço inoxidável.	1		250.000,00	250.000,00
4º efeito – 1.178 m² SI, tubo em aço carbono.	1		173.000,00	173.000,00
Multi jato	1		16.000,00	16.000,00
Sub-Total				2.083.000,00

6. Fabricação de açúcar:

Descrição	Quant.	Fabricante	Valores (R\$)	
Fabricação de açúcar			Unitário Estimado	Total
Cozedor à vácuo para massa A - 700 HI, com multijato	4		173.000,00	692.000,00
Cozedor à vácuo para massa B – 250 HI, com multijato	3		70.000,00	210.000,00
Cozedor à vácuo para massa B – 400 HI, com multijato	1		97.000,00	97.000,00
Sementeira (antigo vácuo), com multijato 650 HL.	1		146.000,00	146.000,00
Tanque de magma 38,5 m3	1		38.000,00	38.000,00
Tanque de xarope 74 m3	1		70.000,00	70.000,00
Cristalizadores para massa A, capacidade de 750 HI	5		195.000,00	975.000,00
Cristalizadores para massa B, capacidade para 250 HI	6		65.000,00	390.000,00
Filtro prensa modelo VPB 260, para xarope.	1	Tecnopulp	92.000,00	92.000,00
Centrífuga para açúcar de massa A, modelo P-650, motor de 150 kW, ano de fabricação 1974.	6	BMA Mausa	140.000,00	840.000,00
Centrífuga contínua para açúcar de massa B, modelo Kont 14, motor de 150 CV, ano de fabricação 2002.	1	Mausa	210.000,00	210.000,00
Centrífuga contínua para açúcar de massa B, motor de 200 CV, ano de fabricação 2012.	1	USITEP	238.000,00	238.000,00
Secador/Resfriador para açúcar, capac. nominal para 16.000 sacos por dia, ano de fabricação 1973.	1		735.000,00	735.000,00
Ensaque de açúcar em big-bag, com respectiva balança e monotrilho.	1		162.000,00	162.000,00
Ensaque de açúcar em saco de 50 kg, com respectiva balança.	1		92.000,00	92.000,00
Sub-Total				4.987.000,00

Descrição	Quant.	Fabricante	Valore	ores (R\$)	
Fabricação de Álcool			Unitário Estimado	Total	
Cubas pré-fermentação 76 m3 com agitação.	3		32.000,00	96.000,00	
Dornas de fermentação 268 m3 fechadas – resfriamento externo a placas.	4		127.000,00	508.000,00	
Dornas de fermentação 212 m3 fechadas – resfriamento externo a placas.	6		92.000,00	552.000,00	
Dorna volante de 212 m3 fechada	2		70.000,00	140.000,00	
Centrífuga separadora de fermento modelo SCM 40.	4	Mausa	173.000,00	692.000,00	
Centrífuga separadora de fermento modelo SCM 80.	3	Mausa	308.000,00	924.000,00	
Aparelho de destilação álcool anidro, sistema MEG, capc. Nominal 270.000 l/dia,	1	Codistil	0.700.000.00	2 700 000 00	
fabricação 1975. Coluna A calotada, coluna B valvulada.			3.780.000,00	3.780.000,00	
Aparelho de destilação álcool anidro, sistema MEG, capc. Nominal 150.000 l/dia,	1	Codistil	2 160 000 00	2 160 000 00	
fabricação 1982. Coluna A perfurada/calotada, coluna B calotada.			2.160.000,00	2.160.000,00	
3 Tanques para ácido sulfúrico, aç carbono capac total 24,581 m3	1		24.000,00	24.000,00	
Tanque medição de álcool de 11 m3.	3		10.000,00	30.000,00	
Tanque reservatório para álcool, capac. 10.000 m3	4		1.620.000,00	6.480.000,00	
Tanque reservatório para álcool, capac. 5.000 m3	1		920.000,00	920.000,00	
Tanque reservatório para álcool, capac. 3.000 m3	3		562.000,00	1.686.000,00	
Sub-Total			_	17.992.000,00	

्छ। हें हिंदि documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 18:50 , sob o número WSDL21700112414 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrir/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000626-29.2021.8.26.0531 e código 716E8AD.

8. Geração de vapor:

Descrição	Quant.	Fabricante	Valor	es (R\$)
Geração de vapor			Unitário Estimado	Total
Caldeira aquatubular, modelo V2/5-BE-85, capacidade 85 ton/h - 21 kgf/cm ² – 300 °C, ano de fabricação 1993, grelhas basculantes, pré-ar e economizador de ar, reformada em 2003	1	DZ	1.035.000,00	1.035.000,00
Caldeira aquatubular, modelo V2/5-GB-2200MX, capacidade 90 ton/h - 21 kgf/cm² – 300 °C, ano de fabricação 2006, grelhas basculantes, pré-ar e economizador de ar.	1	Dedini	1.080.000,00	1.080.000,00
Caldeira aquatubular, modelo V2/5-GB-2200, capacidade 72 ton/h - 21 kgf/cm ² 300 °C, ano de fabricação 1988, grelhas basculantes, pré-ar e economizador de ar.	1	Dedini	908.000,00	908.000,00
Caldeira desativada, 1.260 m2 de superfície, modelo S :12D, produção de 35 ton/h, Pressão de trabalho 16 kg/cm2, saturado, ano de fabricação 1963, reformada em 1982.	2		292.000,00	584.000,00
Caldeira desativada, 500 m2 de superfície, produção de 14 ton/h, Pressão de trabalho 16 kg/cm2, saturado, ano de fabricação 1956 e 1957.	2		150.000,00	300.000,00
Turbo-bomba alimentação de água das caldeiras, modelo EQ2/125/30.	1	Equip	195.000,00	195.000,00
Turbo-exaustor da caldeira 5, modelo 55 CE 400 HP	1	Dedini	114.000,00	114.000,00
Turbo-exaustor da caldeira 6	1	Dedini	103.000,00	103.000,00
Turbo-exaustor da caldeira 7, ano de fabricação 2005.	1	Dedini	82.000,00	82.000,00
Esteira rampa de bagaço com 106 metros, 2,6 m de largura, metálica	1		2.307.000,00	2.307.000,00
Esteira distribuidora de bagaço com 137,5 metros, 2,6 m de largura, metálica	1		2.983.000,00	2.983.000,00
Esteira caldeira 7 com 230 metros, 2,6 m largura, metálica	1		4.970.000,00	4.970.000,00
Sistema de separação de sólidos das águas de lavagem dos gases.	1		140.000,00	140.000,00
Sub-Total				14.801.000,00

्छ। हैं Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 18:50 , sob o número WSDL21700112414 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrir/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000626-29.2021.8.26.0531 e código 716E8AD.

9. Geração de energia elétrica:

Descrição	Quant.	Fabricante	Valores	s (R\$)
Geração de energia elétrica			Unitário Estimado	Total
Turbina – ME – modelo RP50, 22 bar e 300 °C, contra-pressão de 2,5 bar, potência de 5.000 kW – ano fabricação 1975, .	1	Dedini	-	-
Redutor de velocidade, ano de fabricação 1975.	1	Dedini	-	-
Gerador, modelo WGWGb710 Bra-4, ano de fabricação 1988, potência 6.250 kVA, gerando em 3,8 KV e 60 Hz (incluso turbina e redutor acima descrito).	1	ABB	1.513.000,00	1.513.000,00
Turbo-gerador (ME) com capacidade de 800 kWh, ano de fabricação 1980.	1	Dedini - Mausa	238.000,00	238.000,00
Painel de distribuição.	1		703.000,00	703.000,00
Sub-Total Sub-Total				2.454.000,00

्छ। हैं Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 18:50 , sob o número WSDL21700112414 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrir/Conferencia/Documento.do, informe o processo 1000626-29.2021.8.26.0531 e código 716E8AD.

10. Torres de refrigeração e trocadores de calor:

Descrição	Quant.	Fabricante	Valo	res (R\$)
Torres de refrigeraçãoe trocadores de calor			Unitário Estimado	Total
Torre de resfriamento para mancais da moenda, capacidade 50 m3/h (em instalação) - ano de fabricação 2010	1	Alfaterm	38.000,00	38.000,00
Torre de resfriamento de vinhaça, capacidade 250 m3/h, ano de fabricação 2012	2	Tecniplast	260.000,00	520.000,00
Trocador de calor à placas para mosto, modelo TR9AV6, com 125 placas	2	APV	52.000,00	104.000,00
Trocador de calor à placas para mosto, modelo NT 150L H/B - 10, com 222 placas	1	GEA	92.000,00	92.000,00
Trocador de calor à placas para dorna, modelo SR-95, com 111 placas (1-B)	1	APV	50.000,00	50.000,00
Trocador de calor à placas para dorna, modelo SR-95, com 117 placas (2-B)	1	APV	52.000,00	52.000,00
Trocador de calor à placas para dorna, modelo SR-98, com 43 placas (3-B)	1	APV	23.000,00	23.000,00
Trocador de calor à placas para dorna, modelo R-86, com 167 placas (1-A)	1	APV	70.000,00	70.000,00
Trocador de calor à placas para dorna, modelo R-86, com 157 placas (2-A)	1	APV	66.000,00	66.000,00
Trocador de calor à placas para dorna, modeloM15-BFM, com 110 placas (2-A)	1	Alfa Laval	49.000,00	49.000,00
Sistema de tratamento de água - ETA para 200 m3/h.	1		1.300.000,00	1.300.000,00
Sub-Total				2.364.000,00

11. Pontes Rolantes:

Descrição	Quant.	Fabricante	Valores	s (R\$)
Pontes rolantes			Unitário Estimado	Total
Ponte rolante, capacidade para 25 ton, vão de 23,3 metros, ano de fabricação 1974 (na moenda).	1	Santin	135.000,00	135.000,00
Ponte rolante, capacidade para 20 ton, vão de 11,4 metros, ano de fabricação 1952 (desativada - barração de cana).	1	Santin	120.000,00	120.000,00
Ponte rolante, capacidade para 20 ton, vão de 11,4 metros, ano de fabricação 1977 (mesa alimentadora).	1	Santin	146.000,00	146.000,00
Ponte rolante, capacidade para 15 ton, vão de 11,4 metros, ano de fabricação 1976 (mesa alimentadora).	1	Mausa	130.000,00	130.000,00
Ponte rolante, capacidade para 20 ton, vão de 11,4 metros, ano de fabricação 1976 (desativada - manutenção).	1	Santin	140.000,00	140.000,00
Ponte rolante, capacidade para 15 ton, vão de 11,4 metros, ano de fabricação 1977 (desativada - manutenção).	1	Bardela	130.000,00	130.000,00
Ponte rolante, capacidade para 5 ton, vão de 11,4 metros, ano de fabricação 1949 (usinagem).	1	Whiting Der	38.000,00	38.000,00
Ponte rolante, capacidade para 10 ton, vão de 11,4 metros (manutenção mecânica).	1	Bardela	92.000,00	92.000,00
Ponte rolante, capacidade 20 ton, vão de 19,0 metros (moenda antiga).	1		124.000,00	124.000,00
Ponte rolante, capacidade para 3 ton, vão de 7,9 metros (elétrica).	1		19.000,00	19.000,00
Sub-Total				1.074.000,00

12. Compressores:

Descrição	Quant.	Fabricante	Valo	res (R\$)
Ccompressores			Unitário Estimado	Total
Compressor de ar tipo parafuso com motor de 30 CV (central), modelo SRP 3030	1	Schulz	19.000,00	19.000,00
Compressor de ar com motor de 15 CV, tipo parafuso, modelo SRP 2015 (central)	1	Schulz	11.000,00	11.000,00
Compressor de ar com motor de 15 CV (central), tipo parafuso, modelo SSR EP15, motor WEG	1	Ingerdoll Rand	12.000,00	12.000,00
Compressor de ar tipo parafuso, modelo GS 100R, com motor de 100 CV (central)	1	FSCurtis	49.000,00	49.000,00
Compressor de ar, tipo cabeçote, com motor de 30 CV (caldeira).	1	Wayne	13.000,00	13.000,00
Compressor de ar, tipo cabeçote, com motor de 10 CV (caldeira e fábrica).	3	Wayne	5.000,00	15.000,00
Compressor de ar, tipo cabeçote, com motor de 5 CV (moenda desativada).	1	Chiaperini	3.000,00	3.000,00
Sub-Total				122.000,00

Descrição	Quant.	Fabricante	Valor	res (R\$)
Transformadores			Unitário Estimado	Total
Transformador modelo a óleo, potência 3.200 kVA.	2		83.000,00	166.000,00
Transformador modelo a óleo, potência 1.000 kVA.	1		25.000,00	25.000,00
Transformador modelo a óleo, potência 750 kVA.	3		20.000,00	60.000,00
Transformador modelo a óleo, potência 500 kVA.	15		16.800,00	252.000,00
Transformador modelo a óleo, potência 300 kVA.	3		12.000,00	36.000,00
Transformador modelo a óleo, potência 250 kVA.	4		11.000,00	44.000,00
Transformador modelo a óleo, potência 225 kVA.	3		10.000,00	30.000,00
Transformador modelo a óleo, potência 200 kVA.	2		9.000,00	18.000,00
Transformador modelo a óleo, potência 112,5 kVA.	1		6.000,00	6.000,00
Transformador modelo a óleo, potência 100 kVA.	1		5.000,00	5.000,00
Sub-Total				642.000,00

14. Diversos:

Descrição	Quant.	nt. Fabricante Valores (R\$)		
Diversos			Unitário Estimado	Total
Sistema de automação e controle da planta	1		2.943.820,00	2.943.820,00
Instalações mecânicas, hidráulicas, elétricas, moto-bombas, etc.	1		11.039.325,00	11.039.325,00
Sub-Total				13.983.145,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 18:50, sob o número WSDL21700112414 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000626-29.2021.8.26.0531 e código 716E8B2.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

IMOVEL DO TIPO	D: USINA CATANDUVA	
LOCALIZAÇÃO:	Município de Ariranha - SP	
SOLICITANTE:	Virgolino de Oliveira S/A Açúcar e Á	lcool
	-	
VALOR TOTAL I	DE MERCADO:	R\$ 48.156.000,00
DATA:		Agosto de 2021

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Tel.: (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43 e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

ÍNDICE

DISCRIMINAÇÃO	PÁGINA
1. INTRODUÇÃO E OBJETIVO	03
2. CONCEITOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	04
2.1. CONCEITOS COMPLEMENTARES DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	05
3. METODOLOGIA UTILIZADA NAS AVALIAÇÕES	06
4. NORMAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO	07
5. NÍVEL DE PRECISÃO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	08
6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	09
6.1. CLASSIFICAÇÃO DOS TERRENOS	09
6.2. LOTES E GLEBAS	10
6.3. EDIFICAÇÕES	11
6.4. PESQUISA IMOBILIÁRIA	12
6.5. DETERMINAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO DE EDIFICAÇÃO	13
6.6. MÉTODO ESCOLHIDO E CRITÉRIO ADOTADO	14
7. VISTORIA	15
7.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO GEO-ECONÔMICA	15
7.1.1. LOCALIZAÇÃO E ACESSIBILIDADE	15
7.1.2. CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA - MICRORREGIÃO	15
7.1.3. BENFEITORIAS E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	15
7.1.4. CARACTERÍSTICAS DA RODOVIA DE ACESSO	16
7.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES	16
7.2.1. RELAÇÃO DE PRÉDIOS	16
7.2.2. PADRÃO CONSTRUTIVO DAS EDIFICAÇÕES	17
7.2.3. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA PELO SOLICITANTE	33
8. AVALIAÇÃO	34
8.1. VALOR DE MERCADO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E BASES DE CONCRETO	34
9. TERMO DE RESPONSABILIDADE	36
10. ANEXOS	39

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP
Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia
Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Tel.: (11) 5073.62.50 - Cel: (11) 99126.05.43 e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

1 - INTRODUÇÃO E OBJETIVO

O objetivo da presente análise técnica é aferir o valor de mercado do seguinte imóvel:

Imóvel	Usina
Município	Ariranha
Estado	São Paulo
Solicitante	Virgolino de Oliveira S/A Açúcar e Álcool

Esta análise técnica foi realizada pela Ventura Avaliações e Consultoria Ltda. EPP, a pedido da **GVO - Grupo Virgolino de Oliveira** e tem por finalidade aferir valores patrimoniais de bens imóveis constituídos de construções, benfeitorias e bases de concreto, através de laudo de uso restrito, definido na versão anterior da norma da NBR-14653 e na normal atualmente em vigor não tendo atingido o Grau I, análise técnica essa que foi realizada utilizando informações fornecidas pela solicitante e coletadas em vistoria por amostragem.

Os resultados das análises e cálculos realizados, bem como as informações necessárias à fundamentação desta avaliação, encontram-se no corpo deste laudo e em seus anexos.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Tel.: (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43 e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

2 – CONCEITOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Em conformidade com a norma ABNT-14653-1 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais", e as normas do IBAPE-SP, apresentamos as definições e conceitos de Engenharia de Avaliações que são utilizados nas avaliações de bens.

Avaliação de bens: Análise técnica realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data;

Bem: Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio;

Bem tangível: Bem identificado materialmente (ex. imóveis, equipamentos, matérias-primas);

Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano;

Custo de Reprodução: Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação;

Depreciação: Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por decrepitude, deterioração, mutilação ou obsoletismo;

Engenharia de Avaliações: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados á avaliação de bens;

Engenheiro de Avaliações: Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agromonia – CREA;

Foc: Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação.

Imóvel: Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação;

Liquidação Forçada: Condição relativa a hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção do mercado;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br **Pesquisa**: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado;

Situação Paradigma: Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem;

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

Vida útil: Prazo de utilização funcional de um bem.

2.1. – CONCEITOS COMPLEMENTARES DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Valor de mercado: é o que um bem obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de um prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do bem em seus detalhes. Avaliação é a determinação técnica do valor de um bem ou de um direito sobre o bem.

Valor de Liquidação Forçada: é o valor que uma propriedade terá se exposta à venda imediata no mercado, estando cientes, o comprador e o vendedor, das características e finalidades para os quais o imóvel serve, o vendedor sendo compelido a vender e o comprador estando desejoso, mas não compelido a comprar.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

3. METODOLOGIA UTILIZADA NAS AVALIAÇÕES

As análises técnicas de Engenharia de Avaliações são baseadas nas normas da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Essas normas regem as avaliações, dando as diretrizes básicas à boa técnica avaliatória e orientam conforme os seguintes métodos:

3.1. Método Comparativo Direto

O valor de mercado do bem é identificado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

3.2. Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômica, mediante hipotético empreendimento, compatível com as características do bem e com as condições de mercado na qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para e execução e comercialização do produto.

3.3. Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

3.4. Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: <u>venturaavaliacoes@gmail.com</u> site: <u>www.venturaconsultoria.com.br</u>

3.5. Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

3.6. Método da Quantificação de Custos

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

4. NORMAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

As normas a serem observadas para a avaliação do imóvel rural (atividade Agroindustrial – Setor Sucro energético) em questão identificado no item "1" deste laudo são:

- NBR 14653 1 "Avaliação de Bens Parte 1 Procedimentos Gerais";
- NBR 14653 3 "Avaliação de Bens Parte 3 Imóveis Rurais";

As normas de avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), são estudadas e discutidas no âmbito do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, por profissionais associados de diversas especialidades da Engenharia de Avaliações, que formulam estudos e trabalhos técnicos, para promover a boa técnica avaliatória. Procuramos, nesta análise técnica, utilizar esses estudos, sempre que possível, para servir de parâmetros confiáveis e notadamente consagrados em avaliações.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

5. NÍVEL DE PRECISÃO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As avaliações podem ser especificadas quanto á fundamentação e quanto á precisão

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, levando em consideração a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados, da metodologia e dos instrumentos utilizados.

As análises técnicas de avaliações apresentadas neste laudo se enquadram como avaliação de precisão expedita na norma vigente até 29/06/2004, não satisfazendo as exigências da norma vigente até 31/12/2010, quanto aos graus de fundamentação e precisão, sendo consideradas, para todos os efeitos, como "parecer técnico de engenharia de avaliações", item 3.34, em conformidade com a norma NBR – 14653-2 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais", vigente até 31/12/2010, e são caracterizadas, atualmente, como laudo de uso restrito, conforme item 9.1.3 da norma técnica de avaliações NBR 14.653-2 vigente até o presente.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

6.1. CLASSIFICAÇÃO DOS TERRENOS

6.1.1. Classificação em Função da Capacidade de Uso

A classificação de um terreno, segundo a sua capacidade de uso, é feita em função dos seguintes fatores:

- Características físicas do terreno, tais como localização, situação, topografia, dimensão, forma, solo, etc.
- Utilização atual e vocação.
- Utilização efetiva dos terrenos semelhantes, situados na mesma região.
- Limitações ao uso do terreno (restrições ou servidões) impostas pelos poderes competentes.
- Infraestrutura urbana disponível.

6.1.2. Classificação em Função do Tamanho Relativo

Cada tipo de terreno possui, conforme a região onde se situa, um tamanho ou área ideal, que permite o seu aproveitamento eficiente e economicamente aconselhável.

Em relação a esse tamanho ideal, os terrenos podem ser classificados em lotes ou glebas.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

6.2. LOTES E GLEBAS

6.2.1. Lotes

O valor dos lotes urbanos será calculado, como já foi dito, com base nos artigos das seguintes normas:

NBR – 14653-2 "Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos";

Todos os conceitos e definições da norma acima citada, sempre que possível, em função das peculiaridades de cada caso, devem ser respeitados.

Para a obtenção do valor unitário de terreno, em cada local a ser avaliado, sempre é realizada uma pesquisa de mercado de ofertas ou vendas reais de terrenos semelhantes ao em análise.

Com o preço unitário encontrado na pesquisa, aplicando-se os critérios da já referida norma, encontra-se o valor final do terreno (lote).

6.2.2. Glebas

Quando de avaliações de glebas, é necessário verificar se a mesma é loteável, atendendo às condições de viabilidade do hipotético loteamento.

As avaliações das glebas loteáveis são feitas pelo método comparativo, havendo duas alternativas: por comparação direta e por comparação indireta.

Avaliação por Comparação Direta

O valor da gleba loteável avalianda é obtido por comparação, com os preços de mercado, contemporâneos à avaliação, de outras glebas loteáveis, do mesmo tipo, que tenham características físicas semelhantes às da gleba loteável em análise.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: <u>venturaavaliacoes@gmail.com</u> site: <u>www.venturaconsultoria.com.br</u>

Avaliação por Comparação Indireta

Neste método, considera-se que sobre a gleba avaliada será efetuado um hipotético loteamento. Através da utilização do método anteriormente explanado, se obtém os valores de cada lote hipotético. Para a obtenção do valor da gleba como um todo, é necessário que o valor total apurado com a venda dos lotes seja deduzido das despesas (diretas e indiretas) advindas da execução do referido loteamento. Usualmente é utilizado o método involutivo.

6.3. EDIFICAÇÕES

A classificação de uma edificação e mensuração de seu valor de mercado é feita considerando-se suas características e em função dos seguintes fatores:

- Padrão econômico da região e circunvizinhança;
- Tipo de ocupação e densidade;
- Padrão de acabamento da edificação;
- Características da edificação: área privativa, nº de vagas de garagem, etc;
- Estado de conservação da edificação;
- Melhoramentos públicos existentes e infraestrutura urbana.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

6.4. PESQUISA IMOBILIÁRIA

Em função da disponibilidade e confiabilidade de ofertas do mercado imobiliário local, é realizada uma pesquisa, tão ampla quanto for necessária ao caso. São consultados profissionais de vendas do mercado imobiliário (corretores de imóveis), proprietários, Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde se situa o imóvel avaliando, Prefeitura do município, anúncios de jornais e placas fixadas nos imóveis a venda na região.

A norma NBR – 14653-1 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais" recomenda a busca da maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Recomenda também, na fase de coleta de dados:

- Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com o objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: <u>venturaavaliacoes@gmail.com</u> site: <u>www.venturaconsultoria.com.br</u>

6.5. DETERMINAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO DE EDIFICAÇÃO

O cálculo do custo unitário de edificação em R\$/m2, leva em consideração o custo atual de construção para edificações análogas às do imóvel avaliando, e não edificações idênticas.

Construções análogas são edificações que, por sua funcionalidade, finalidade e capacidade podem substituir adequadamente a construção que está sendo avaliada, cumprindo a mesma função desta, de forma satisfatória,

Nesta análise técnica utilizamos o CUB – Custo Unitário Básico do SISDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil, índice básico R8N, que é publicado mensalmente por esse sindicato, em diversas capitais dos estados brasileiros.

Para a classificação do padrão construtivo das edificações, é utilizado o estudo elaborado pelo IBAPE-SP intitulado "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – Conversão dos Coeficientes H82N para R8N", estudo aprofundado sobre o tema, que utiliza o índice CUB – SINDUSCON – R8N, em conformidade com a norma NBR 12.721-2006 da ABNT.

No cálculo de depreciação das edificações é utilizado o estudo técnico de Ross – Heidecke, que leva em consideração influências, da idade aparente, do estado de conservação e da vida útil econômica de cada tipo de edificação, em seguida é calculado o "Foc" Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

6.6. MÉTODO ESCOLHIDO E CRITÉRIO ADOTADO

A metodologia a ser aplicada procura ser compatível com o bem avaliando, levando em consideração a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

As análises técnicas de avaliações apresentadas neste laudo se enquadram como avaliação de precisão expedita na norma vigente até 29/06/2004, não satisfazendo as exigências da norma vigente até 31/12/2010, quanto aos graus de fundamentação e precisão, sendo consideradas, para todos os efeitos, como "parecer técnico de engenharia de avaliações", item 3.34, em conformidade com a norma NBR – 14653-2 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais", vigente até 31/12/2010, e são caracterizadas, atualmente, como laudo de uso restrito, conforme item 9.1.3 da norma técnica de avaliações NBR 14.653-2 vigente até o presente.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: <u>venturaavaliacoes@gmail.com</u> site: <u>www.venturaconsultoria.com.br</u>

7. VISTORIA

Na vistoria realizada o imóvel apresentava as seguintes características:

7.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO GEO-ECONÔMICA

7.1.1. LOCALIZAÇÃO E ACESSIBILIDADE

O Município de Ariranha possui infraestrutura de transportes de cargas e coletivos, tais como ônibus municipais e intermunicipais. É servido por sistema rodoviário composto de estradas asfaltadas e de terra, em regular estado de conservação.

7.1.2. CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA - MICRORREGIÃO

Tipo de Uso:	AGRÍCOLA	
Produtos agrícolas:	CANA DE AÇÚCAR	
Topografia:	PRATICAMENTE PLANA	
Tipo de clima:	TROPICAL CHUVOSO	
Períodos de chuva:		
Hidrografia:	RIO SÃO DOMINGOS/RIBEIRÃO DA	
	ONÇA/RIBEIRÃO MINGUTA	
Tipo de solo predominante:	LATOSSOLO AMARELO E VERMELHO	

7.1.3. BENFEITORIAS E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

As áreas rurais do Município de Ariranha, onde está a Usina do escopo deste trabalho, apresentam alguns melhoramentos públicos.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: <u>venturaavaliacoes@gmail.com</u> site: <u>www.venturaconsultoria.com.br</u>

7.1.4. CARACTERÍSTICAS DAS RODOVIAS DE ACESSO

	SP-310 (Rodovia Washington Luís)	
Denominação:	SP-351 (Rodovia Comendador Pedro Monteleone)	
	SP-321 (Rodovia Cezário José de Castilho)	
Pavimentação:	Asfalto	

Os mapas de localização e a foto de satélite do imóvel avaliando, no contexto geográfico da região encontram-se no **ANEXO V** do presente laudo.

7.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

7.2.1. RELAÇÃO DE PRÉDIOS

Sobre a Usina vistoriada foram constatadas as seguintes edificações:

DENOMINAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES
PORTARIA I
PRÉDIO DA BALANÇA RODOVIÁRIA
PLATAFORMAS DAS BALANÇAS RODOVIÁRIAS
LABORATÓRIO PCTS/SONDA DE AMOSTRAGEM
BARRAÇÃO DE CANA
ALMOXARIFADO, SEGURANÇA DO TRABALHO, ENGENHARIA E
LABORATÓRIO DE AÇÚCAR
GALPÕES DAS MOENDAS E PRÉ EVAPORADOR
WC DAS MOENDAS, CCM PREPARO DE CANA E TRANSFORMADORES DAS
MOENDAS
GALPÃO DA DOSAGEM, PREPARO E REGENERADOR DE CALDO
PRÉDIO DAS CALDEIRAS
WC E TRANSFORMADORES DAS CALDEIRAS
PRÉDIO DA INSTRUMENTAÇÃO
CENTRAL DE AR COMPRIMIDO (SALA DE COMPRESSORES)
CASA DE BOMBAS (CAIXA DE DECANTAÇÃO)
COBERTURA DAS CAIXAS DE DECANTAÇÃO DE CINZAS E AREIA
CAIXAS DE DECANTAÇÃO DE CINZAS E AREIA
OFICINA MECÂNICA E ELÉTRICA, SALA DE GERAÇÃO DE ENERGIA E TURBO
GERADOR
PRÉ FABRICAÇÃO DE AÇÚCAR
PRÉDIO DA FABRICAÇÃO DE AÇÚCAR
ARMAZÉM 1

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

ARMAZÉNS 2,3 E 4
GALPÃO DE CAIXA DE DILUIÇÃO DE CAL
WC DO DEPÓSITO DE AÇÚCAR
PRÉDIO DA E.T.A. (ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA)
CASA DE BOMBAS (RESFRIAMENTO DA FÁBRICA)
SALA DE TREINAMENTO E TRANSPORTE
OFICINA MECÂNICA AUTOMOTIVA
DEPÓSITO DE FERTILIZANTES
CCM DA DESTILARIA
PRÉDIO DA DESTILARIA E SALA DE CONTROLE
SALA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, WC, LABORATÓRIO DE
ÁLCOOL E VESTIÁRIOS
CASAS DE BOMBAS DO RESFRIAMENTO (2 unidades)
COBERTURA DA CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA REPRESA (DESTILARIA)
SETOR ADMINISTRATIVO (REFEITÓRIO, DIRETORIA, RH, AMBULATÓRIO,
FINANCEIRO, ETC.)
HANGAR
CASAS DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA FÁBRICA (2 unidades)
COBERTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL
CCM DAS CALDEIRAS
GALPÃO DOS FILTROS DE PRENSA I E II
BASES DE CONCRETO DOS EQUIPAMENTOS E TANQUES DA USINA

7.2.2. PADRÃO CONSTRUTIVO DAS EDIFICAÇÕES

PORTARIA I

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos revestidos em cerâmica;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo e interno em massa grossa;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- · Portas em ferro;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Pintura a látex;
- Pé direito aproximado: 4,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 25 anos.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

PRÉDIO DA BALANÇA RODOVIÁRIA

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos revestidos em cerâmica;
- Estrutura da cobertura em madeira;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Forro em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em tijolos aparentes;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas convencionais;
- Instalações hidráulicas convencionais;
- Portas em ferro;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Pintura a látex;
- Pé direito aproximado: 3,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 25 anos.

PLATAFORMAS DAS BALANÇAS RODOVIÁRIAS

- Estrutura em concreto armado;
- Idade aparente: 25 anos.

LABORATÓRIO PCTS/SONDA DE AMOSTRAGEM

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos em cerâmica;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Forro em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em tijolos aparentes;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em ferro com vidros:
- Caixilho em ferro;
- Vidros comuns;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

- Pintura à látex;
- Pé direito aproximado: 3,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 30 anos.

BARRAÇÃO DE CANA

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Iluminação de mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pé direito aproximado: 24,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 30 anos.

ALMOXARIFADO, SEGURANÇA DO TRABALHO, ENGENHARIA E LABORATÓRIO DE AÇÚCAR

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos em cerâmica;
- Estrutura da cobertura em madeira;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em tijolos aparentes;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em madeira;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Pintura a látex;
- Pé direito aproximado 6,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Pisos dos banheiros em cerâmica;
- Paredes dos banheiros em cerâmica;
- Metais e louças comuns;
- Idade aparente: 30 anos.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

GALPÕES DAS MOENDAS E PRÉ-EVAPORADOR

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas:
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pé direito aproximado: 24,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 30 anos.

WC DAS MOENDAS, CCM PREPARO DE CANA E TRANSFORMADORES DAS MOENDAS

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em cimentado liso;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em massa grossa;
- Revestimento interno em massa grossa;
- Iluminação fluorescente e mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em madeira e ferro;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Pé direito aproximado 2,80 m;
- Número de pavimentos: 01
- Pisos dos banheiros em cerâmica;
- Paredes dos banheiros em cerâmica;
- Metais e louças comuns;
- Idade aparente: 30 anos.

GALPÃO DA DOSAGEM, PREPARO E REGENERADOR DE CALDO

- Estrutura metálica;
- Pisos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: <u>venturaavaliacoes@gmail.com</u> site: <u>www.venturaconsultoria.com.br</u>

- Cobertura em telhas metálicas;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pé direito de 9,00 m
- 01 pavimento;
- Idade aparente: 30 anos

PRÉDIO DAS CALDEIRAS

- Estrutura metálica;
- Pisos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Iluminação de mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pé direito aproximado: 20,00 m
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 30 anos

WC E TRANSFORMADORES DAS CALDEIRAS

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos em concreto e em cerâmica;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em massa grossa e tijolos aparentes;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em ferro;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Metais e louças comuns;
- Pé direito aproximado: 3,00 m
- Pintura a látex;
- Número de pavimentos: 01Idade aparente: 25 anos

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

PRÉDIO DA INSTRUMENTAÇÃO

- Estrutura em concreto armado:
- Pisos em concreto:
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em tijolos aparentes;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pé direito aproximado: 3,00 mNúmero de pavimentos: 01
- Idade aparente: 25 anos

CENTRAL DE AR COMPRIMIDO (SALA DE COMPRESSORES)

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em concreto:
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em tijolos aparentes;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas convencionais;
- Portas em ferro;
- Pintura látex;
- Número de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado de 2,80 m;
- Idade aparente: 25 anos.

CASA DE BOMBAS (CAIXA DE DECANTAÇÃO)

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em cimentado liso;
- Estrutura da cobertura em telhas calha de cimento amianto;
- Cobertura em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em tijolos aparentes;
- Iluminação fluorescente;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Número de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado de 2,60 m;
- Idade aparente: 30 anos.

COBERTURA DAS CAIXAS DE DECANTAÇÃO DE CINZAS E AREIA

- Estrutura em concreto armado e metálica;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Estrutura em concreto armado;
- Idade aparente: 30 anos.

OFICINA MECÂNICA E ELÉTRICA, SALA DE GERAÇÃO DE ENERGIA E TURBO GERADOR

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em concreto armado;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas de cimento amianto e alumínio;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em tijolos aparentes e massa grossa;
- Revestimento interno em massa grossa;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em ferro;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Pintura a látex;
- Pé direito aproximado: 10,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 35 anos

PRÉ-FABRICAÇÃO DE AÇÚCAR

- Estrutura metálica;
- Piso revestido em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Iluminação a mercúrio;

Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;

Pé direito aproximado: 12,00 m
Número de pavimentos: 01
Idade aparente: 30 anos

PRÉDIO DA FABRICAÇÃO DE AÇÚCAR

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em tijolos aparentes;
- Iluminação mercúrio e fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Caixilhos em ferro;
- Pé direito aproximado: 24,00 m;
- Número de pavimentos: 01Idade aparente: 35 anos

ARMAZÉM 1

- Estrutura em concreto armado e metálica;
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em massa grossa e tijolos aparentes;
- Revestimento interno em massa grossa;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas convencionais;
- Portas em ferro;
- Pintura a látex;
- Número de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado de 10,00 m;
- Idade aparente: 30 anos.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

ARMAZÉM 2, 3 E 4

- Estrutura em concreto armado e metálica:
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Fechamento lateral em alvenaria:
- Revestimento externo em massa grossa e tijolos aparentes;
- Revestimento interno em massa grossa;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas convencionais;
- Portas em ferro;
- Pintura a látex:
- Número de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado de 10,00 m;
- Idade aparente: 30 anos.

GALPÃO DE CAIXA DE DILUIÇÃO DE CAL

- Estrutura metálica;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pé direito aproximado: 3,50 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 30 anos

WC DO DEPÓSITO DE AÇÚCAR

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos revestidos em cerâmica;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em laje de concreto armado;
- · Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em tijolos aparentes:
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Metais e louças comuns;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Pé direito aproximado: 5,00 m;

Número de pavimentos: 01

Idade aparente: 30 anos.

PRÉDIO DA E.T.E. (ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO)

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em cerâmica;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas calha de fibrocimento;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em tijolos aparentes;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em madeira;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Número de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado de 3,00 m;
- Pintura látex;
- Idade aparente: 35 anos.

CASA DE BOMBAS (RESFRIAMENTO DA FÁBRICA)

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em cimentado liso:
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas calha de fibrocimento;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em tijolos aparentes;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pintura a látex;
- Pé direito aproximado: 2,80 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 25 anos.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

SALA DE TREINAMENTO E TRANSPORTE

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em cerâmica;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Forro em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em tijolos aparentes;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em ferro;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Pintura a látex:
- Pé direito aproximado: 3,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 25 anos.

OFICINA MECÂNICA AUTOMOTIVA

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura em madeira;
- Cobertura em telhas de cimento amianto;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em massa grossa;
- Revestimento interno em massa grossa;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pintura à látex;
- Pé direito aproximado: 5,00 m
 Número de pavimentos: 01
 Idade aparente: 35 anos

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

DEPÓSITO DE FERTILIZANTES

- Estrutura em madeira:
- Estrutura da cobertura em madeira;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Fechamento lateral em madeira;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas convencionais;
- Pintura látex;
- Pé direito aproximado: 4,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 35 anos

CCM DA DESTILARIA

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos revestidos em cimentado liso;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em massa grossa;
- Revestimento interno em massa grossa;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em ferro;
- Pintura látex;
- Pé direito aproximado: 3,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 30 anos

PRÉDIO DA DESTILARIA E SALA DE CONTROLE

- Estrutura em concreto armado;
- Piso em concreto e em cerâmica;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas:
- Forro em laje de concreto armado;
- Iluminação mercúrio e fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Pintura látex;

Pé direito aproximado: 15,00 m;

Número de pavimentos: 01Idade aparente: 30 anos

SALA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, WC, LABORATÓRIO DE ÁLCOOL E VESTIÁRIOS

- Estrutura em concreto armado;
- Piso em cerâmica e em cimentado liso;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Forro em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em massa grossa;
- Revestimento interno em massa grossa;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em madeira e ferro;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Metais e louças comuns;
- Pintura látex;
- Pé direito aproximado: 3,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 30 anos

CASAS DE BOMBAS DO RESFRIAMENTO (2 unidades)

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos revestidos em cimentado liso;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em tijolos aparentes;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pintura látex;
- Pé direito aproximado: 2,60m;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Número de pavimentos: 01Idade aparente: 30 anos

COBERTURA DA CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA REPRESA (DESTILARIA)

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em cimentado liso;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pé direito aproximado: 4,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 35 anos

SETOR ADMINISTRATIVO (REFEITÓRIO, DIRETORIA, RH, AMBULATÓRIO, FINANCEIRO, ETC.)

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em cerâmica;
- Estrutura da cobertura em madeira:
- Cobertura em telhas de fibrocimento e de barro;
- Forro em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em tijolos aparentes;
- Revestimento interno em massa fina;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em madeira ou ferro;
- Caixilhos em madeira ou ferro;
- Vidros comuns;
- Pintura a látex;
- Pé direito aproximado: 3,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Piso dos banheiros em cerâmica;
- Revestimento das paredes do banheiro em cerâmica;
- Metais e louças comuns;
- Idade aparente: 30 anos.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: <u>venturaavaliacoes@gmail.com</u> site: <u>www.venturaconsultoria.com.br</u>

HANGAR

- Estrutura em concreto armado:
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálica;
- Fechamento lateral em alvenaria:
- Revestimento externo em tijolos aparentes;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas convencionais;
- Portas em alumínio;
- Caixilhos em ferro:
- Vidros comuns:
- Número de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado de 5,00 m;
- Pintura látex;
- Idade aparente: 30 anos.

CASAS DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA FÁBRICA (2 unidades)

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos em cimentado liso;
- Estrutura da cobertura em madeira;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em tijolos aparentes;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pé direito aproximado: 3,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 30 anos

COBERTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL

- Estrutura metálica;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas:
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas convencionais;
- Pé direito aproximado: 7,00 m;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Número de pavimentos: 01Idade aparente: 25 anos

CCM DAS CALDEIRAS

- Estrutura em concreto armado;
- Piso em cimentado liso;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em tijolos aparentes;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas convencionais;
- · Portas em ferro;
- Pé direito aproximado: 2,60 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 25 anos

GALPÃO DOS FILTROS DE PRENSA I E II

- Estrutura metálica;
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em aço;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pé direito aproximado: 12,50 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 25 anos

As documentações fotográficas que melhor ilustram o bem em estudo encontram-se nos **ANEXO I** e **II** ao presente laudo.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

7.2.3. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA PELO SOLICITANTE

Algumas informações para a caracterização do imóvel avaliando, foram obtidas na documentação fornecida pelo solicitante, composta de:

- Planta Geral (Layout da Usina)

As áreas do imóvel foram extraídas dessa documentação ou estimadas e se constitui no **ANEXO III** do presente laudo.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: <u>venturaavaliacoes@gmail.com</u> site: <u>www.venturaconsultoria.com.br</u>

8. AVALIAÇÃO

8.1. VALOR DE MERCADO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E BASES DE CONCRETO

O valor das edificações, benfeitorias e bases de concreto será calculado com base na seguinte fórmula:

$$V = (A X q) - D$$

Onde:

V = Valor de mercado da edificação em R\$

A = Área construída da edificação em m² ou volume de concreto em m³

q = Valor unitário do custo por m²/m / m³ em R\$/m²

D = Depreciação calculada pela tabela de Ross – Heidecke em percentual.

Para obtenção do custo unitário de edificação por m² é utilizado o índice CUB – SINDUSCON – R8N para o Estado de São Paulo. A tabela "Cálculo do Valor das Edificações" encontra-se no **ANEXO IV** do presente laudo.

Assim, apresentamos abaixo o quadro resumo do valor das edificações, benfeitorias e das bases de concreto, extraído do **ANEXO IV**.

DISCRIMINAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	ÁREA (M²)(M³)(M)	VALOR (R\$)
PORTARIA I	16,00	24.621,03
PRÉDIO DA BALANÇA RODOVIÁRIA	135,00	167.432,21
PLATAFORMAS DAS BALANÇAS RODOVIÁRIAS	65,00	106.786,54
LABORATÓRIO PCTS/SONDA DE AMOSTRAGEM	140,00	159.686,95
BARRAÇÃO DE CANA	3.304,00	2.814.827,43
ALMOXARIFADO, SEGURANÇA DO TRABALHO, ENGENHARIA E LABORATÓRIO DE AÇÚCAR	600,00	684.372,63
GALPÕES DAS MOENDAS E PRÉ EVAPORADOR	3.600,00	3.444.492,30
WC DAS MOENDAS, CCM PREPARO DE CANA E TRANSFORMADORES DAS MOENDAS	144,00	162.221,66
GALPÃO DA DOSAGEM, PREPARO E REGENERADOR DE CALDO	720,00	398.750,64
PRÉDIO DAS CALDEIRAS	3.900,00	3.322.586,86
WC E TRANSFORMADORES DAS CALDEIRAS	120,00	111.162,13
PRÉDIO DA INSTRUMENTAÇÃO	60,00	53.274,49
CENTRAL DE AR COMPRIMIDO (SALA DE COMPRESSORES)	24,00	22.232,43
CASA DE BOMBAS (CAIXA DE DECANTAÇÃO)	12,00	6.483,75

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

COBERTURA DAS CAIXAS DE DECANTAÇÃO DE CINZAS E AREIA	120,00	52.903,07
OFICINA MECÂNICA E ELÉTRICA, SALA DE GERAÇÃO DE ENERGIA E TURBO GERADOR	1.176,00	1.083.639,80
PRÉ FABRICAÇÃO DE AÇÚCAR	1.296,00	1.400.490,05
PRÉDIO DA FABRICAÇÃO DE AÇÚCAR	2.816,00	2.613.597,42
ARMAZÉM 1	792,00	647.240,37
ARMAZÉNS 2,3 E 4	6.300,00	5.148.502,91
GALPÃO DE CAIXA DE DILUIÇÃO DE CAL	196,00	108.548,78
WC DO DEPÓSITO DE AÇÚCAR	21,00	17.161,68
PRÉDIO DA E.T.E. (ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO)	84,00	68.646,71
CASA DE BOMBAS (RESFRIAMENTO DA FÁBRICA)	102,00	62.471,28
SALA DE TREINAMENTO E TRANSPORTE	240,00	369.315,49
OFICINA MECÂNICA AUTOMOTIVA	2.600,00	1.236.725,34
DEPÓSITO DE FERTILIZANTES	560,00	194.906,06
CCM DA DESTILARIA	60,00	49.033,36
PRÉDIO DA DESTILARIA E SALA DE CONTROLE	3.600,00	3.444.492,30
SALA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, WC, LABORATÓRIO DE ÁLCOOL E VESTIÁRIOS	150,00	171.093,16
CASAS DE BOMBAS DO RESFRIAMENTO (2 unidades)	60,00	33.796,18
COBERTURA DA CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA REPRESA (DESTILARIA)	90,00	8.578,18
SETOR ADMINISTRATIVO (REFEITÓRIO, DIRETORIA, RH, AMBULATÓRIO, FINANCEIRO, ETC.)	2.200,00	2.509.366,30
HANGAR	360,00	274.593,95
CASAS DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA FÁBRICA (2 unidades)	40,00	22.530,79
COBERTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL	100,00	51.329,69
CCM DAS CALDEIRAS	12,00	11.116,21
GALPÃO DOS FILTROS DE PRENSA I E II	180,00	100.384,98
BASES DE CONCRETO DOS EQUIPAMENTOS E TANQUES DA USINA	10.785,00	16.996.205,66
VALOR TOTAL		48.155.600,74

Valor adotado (arredondado) = R\$ 48.156.000,00

(Quarenta e oito milhões, cento e cinquenta e seis mil Reais).

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

9. TERMO DE RESPONSABILIDADE

Este laudo contém o resultado da avaliação de bens a pedido de Virgolino de Oliveira S/A Áçúcar e Álcool na data-base Agosto de 2021.

Os bens imóveis foram avaliados por profissionais, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente ou por amostragem, nos locais prováveis de localização das quadras, conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

A **Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP.** é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia de Avaliações, adotando critérios e métodos de cálculo consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas de avaliações vigentes, quando for possível a aplicação das mesmas no caso analisado.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, das normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

- Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico "INTRODUÇÃO E OBJETIVO". O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.
- Nenhum membro da Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.
- Consideramos que as informações obtidas junto a terceiros são confiáveis e foram fornecidas de boa-fé.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

- A Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.
- Na presente avaliação, não foi feita conferência de área em campo, sendo admitida como correta a área constante na documentação fornecida pelo solicitante, anexados ao presente laudo (ANEXO III).
- A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados. Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas ou hipotecas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.
- Os valores expressos neste laudo, resultado da análise técnica realizada, não levam em consideração eventuais direitos de lavra de minerais que possam existir no subsolo do imóvel estudado. A aferição desses valores não é de competência profissional dos signatários. Também, não foram analisados eventuais projetos de desapropriação por órgãos públicos, aprovados ou em fase de aprovação, para realização de obras de caráter público. Essas análises não fazem parte do escopo do presente laudo e não constam do tópico "INTRODUÇÃO E OBJETIVO" deste laudo.
- O imóvel avaliando não foi analisado no tocante a legislação ambiental vigente, nos âmbitos federal, estadual ou municipal, e suas normatizações. Não foram analisados, portanto, quaisquer tipos de restrições, impactos, danos, ônus, passivos etc, de caráter ambiental, por não serem objeto da presente análise técnica.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

- Não foram analisados os títulos de propriedade dos imóveis avaliados, no que concerne à matéria jurídica neles expressa, pois tal procedimento foge ao âmbito profissional dos signatários.
- Com relação aos serviços realizados neste trabalho técnico, e que resultaram no presente "Laudo de Avaliação", Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP. tem sua responsabilidade máxima limitada ao total dos honorários técnicos contratados, independente da forma de ação.

São Paulo, 05 de Agosto 2021

Victor Manoel Ventura Seco

Engenheiro - CREA - 0601286270/D - SP IBAPE-SP - Membro Titular nº. 1.237

Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP

CREA - 040.348-0 - SP

IBAPE-SP

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

10. ANEXOS

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL (com legenda)

ANEXO II - FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL (sem legenda)

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA PELO SOLICITANTE

ANEXO IV - CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E DAS BASES DE CONCRETO

ANEXO V - MAPAS DE LOCALIZAÇÃO E FOTO DE SATÉLITE

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL (FOTOS COM LEGENDA)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Localização: Usina Catanduva - Município de Ariranha - SP



FOTO 1: Vista geral da área da Usina Catanduva



FOTO 2: Vista geral da área da Usina Catanduva



FOTO 3: Vista externa da área da Usina



FOTO 4: Portaria I (entrada da Usina)



FOTO 5: Cabine das balanças rodoviárias



FOTO 6: Vista do laboratório PCTS



FOTO 7: Vista parcial do barração de cana



FOTO 8: Prédio da engenharia, segurança do trabalho, laboratório e almoxarifado



FOTO 9: Vista do galpão das moendas (2º plano)



FOTO 10: Interior do galpão das moendas



FOTO 11: Vista da área das moendas



FOTO 12: Interior da área das moendas



FOTO 13: Vista do WC, CCM e transformadores das moendas

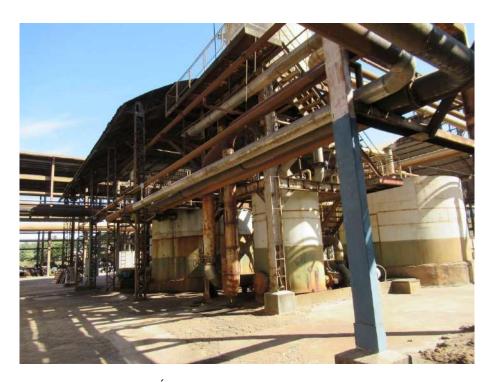


FOTO 14: Área da dosagem e regenerador de cana



FOTO 15: Vista geral do Galpão das Caldeiras

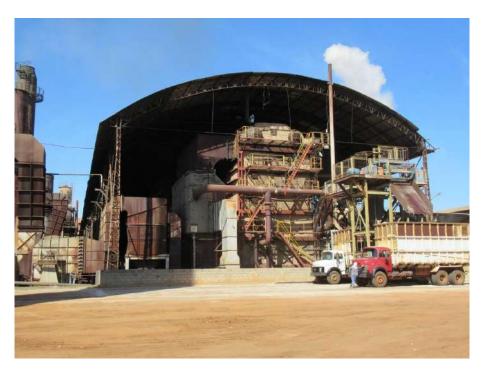


FOTO 16: Vista geral do Galpão das Caldeiras



FOTO 17: Vista interna do Galpão das Caldeiras



FOTO 18: Vista da área das caldeiras



FOTO 19: Prédio do wc e transformadores das caldeiras



FOTO 20: Vista das caixas de decantação de areia e cinzas



FOTO 21: Interior da oficina mecânica



FOTO 22: Interior da oficina elétrica



FOTO 23: Prédio da fabricação de açúcar



FOTO 24: Prédio da fabricação de açúcar



FOTO 25: Interior do prédio da fabricação de açúcar



FOTO 26: Vista externa do Armazém 1



FOTO 27: Vista interna do Armazém 1



FOTO 28: Vista externa dos Armazéns 2,3 e 4



FOTO 29: Vista da área da estação de tratamento de água (E.T.A.)



FOTO 30: Sala de treinamento e transporte



FOTO 31: Oficina mecânica automotiva



FOTO 32: Detalhe do Hangar



FOTO 33: Vista da área do resfriamento da fábrica



FOTO 34: Detalhe da área dos tanques de álcool



FOTO 35: Vista da área da destilaria



FOTO 36: Vista da área da destilaria



FOTO 37: Interior da área da destilaria



FOTO 38: Vista da área da fermentação



FOTO 39: Torres de resfriamento da destilaria



FOTO 40: Vista geral da área administrativa



FOTO 41: Casa de bombas de captação de água



FOTO 42: Represa da destilaria

FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL (FOTOS SEM LEGENDA)













Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 18:50, sob o número WSDL21700112414 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000626-29.2021.8.26.0531 e código 716E8B2.





























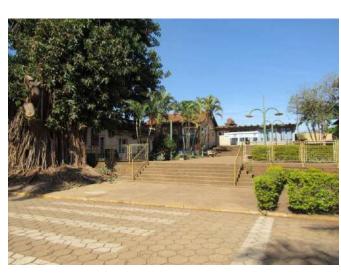




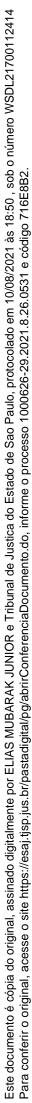










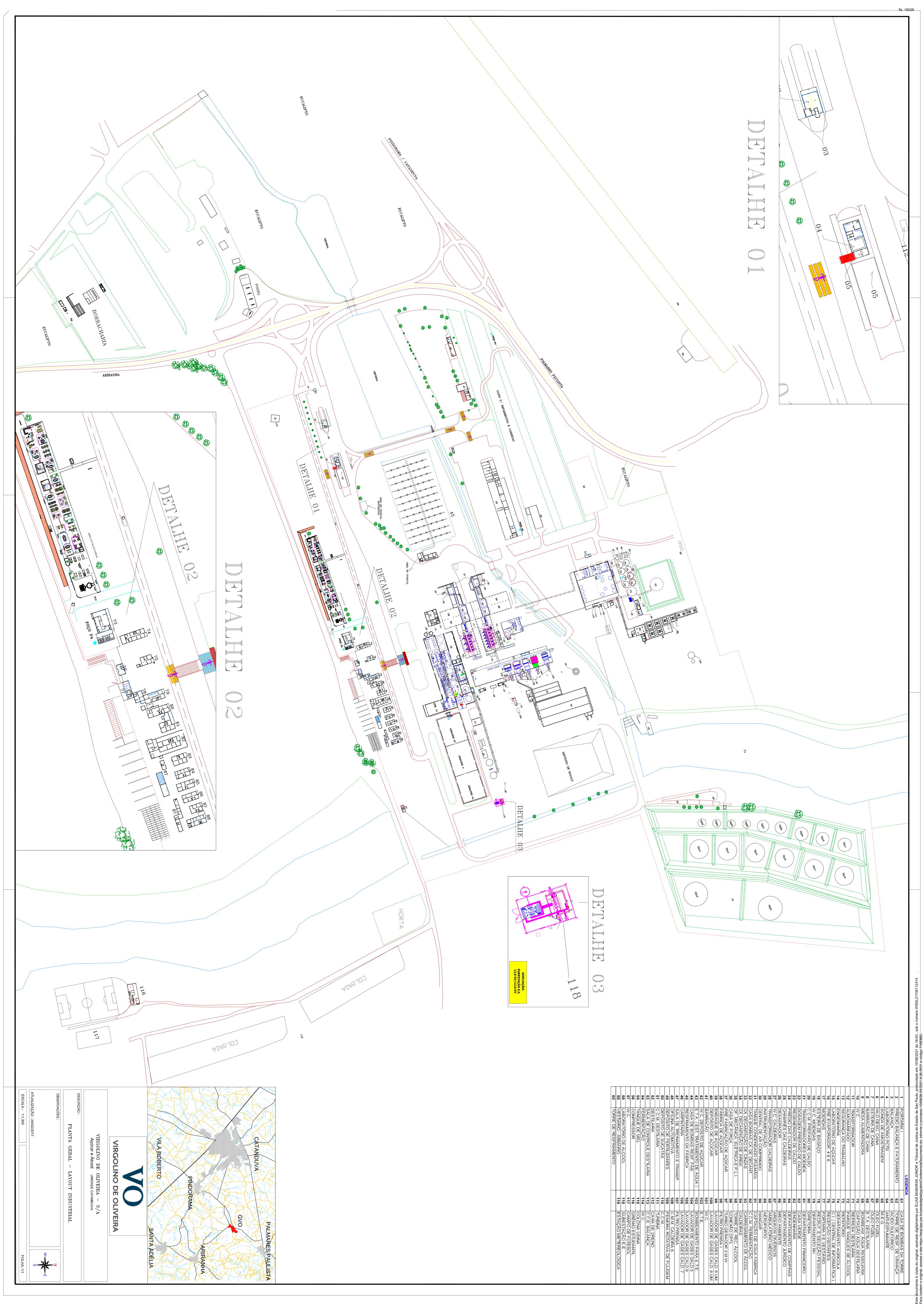








DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA PELO SOLICITANTE



ANEXO IV

CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E BASES DE CONCRETO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 18:50, sob o número WSDL21700112414. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000626-29.2021.8.26.0531 e código 716E8B2.

CÁLCULO DE ÁREAS - E DEPRECIAÇÃO ROSS - HEIDECKE USINA CATANDUVA - MUNICÍPIO DE ARIRANHA - SP

DATA BASE: AGOSTO DE 2021

CONSTRUÇÕES, BENFEITORIAS E BASES DE CONCRETO

EDIFICAÇÃO	ÁREA	IDADE (*1)	INDICE ROSS	DEPRECIAÇÃO
	(M)(M2)(M3)(*2)		TABELA	k1 EM % (*)
PORTARIA I	16,00	25	0,316	0,684
PRÉDIO DA BALANÇA RODOVIÁRIA	135,00	25	0,316	0,684
PLATAFORMAS DAS BALANÇAS RODOVIÁRIAS	65,00	25	0,391	0,609
LABORATÓRIO PCTS/SONDA DE AMOSTRAGEM	140,00	30	0,391	0,609
BARRAÇÃO DE CANA	3.304,00	30	0,391	0,609
ALMOXARIFADO, SEGURANÇA DO TRABALHO, ENGENHARIA E LABORATÓRIO DE AÇÚCAR	600,00	30	0,391	0,609
GALPÕES DAS MOENDAS E PRÉ EVAPORADOR	3.600,00	30	0,426	0,574
WC DAS MOENDAS, CCM PREPARO DE CANA E TRANSFORMADORES DAS MOENDAS	144,00	30	0,391	0,609
GALPÃO DA DOSAGEM, PREPARO E REGENERADOR DE CALDO	720,00	30	0,426	0,574
PRÉDIO DAS CALDEIRAS	3.900,00	30	0,391	0,609
WC E TRANSFORMADORES DAS CALDEIRAS	120,00	25	0,316	0,684
PRÉDIO DA INSTRUMENTAÇÃO	60,00	25	0,355	0,645
CENTRAL DE AR COMPRIMIDO (SALA DE COMPRESSORES)	24,00	25	0,316	0,684
CASA DE BOMBAS (CAIXA DE DECANTAÇÃO)	12,00	30	0,426	0,574
COBERTURA DAS CAIXAS DE DECANTAÇÃO DE CINZAS E AREIA	120,00	30	0,542	0,458
OFICINA MECÂNICA E ELÉTRICA, SALA DE GERAÇÃO DE ENERGIA E TURBO GERADOR	1.176,00	35	0,556	0,444
PRÉ FABRICAÇÃO DE AÇÚCAR	1.296,00	30	0,426	0,574
PRÉDIO DA FABRICAÇÃO DE AÇÚCAR	2.816,00	35	0,542	0,458
ARMAZÉM 1	792,00	30	0,426	0,574
ARMAZÉNS 2,3 E 4	6.300,00	30	0,426	0,574
GALPÃO DE CAIXA DE DILUIÇÃO DE CAL	196,00	30	0,426	0,574
WC DO DEPÓSITO DE AÇÚCAR	21,00	30	0,426	0,574
PRÉDIO DA E.T.E. (ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO)	84,00	35	0,426	0,574
CASA DE BOMBAS (RESFRIAMENTO DA FÁBRICA)		25	0,316	0,684
SALA DE TREINAMENTO E TRANSPORTE		25	0,316	0,684
OFICINA MECÂNICA AUTOMOTIVA	2.600,00	35	0,542	0,458
DEPÓSITO DE FERTILIZANTES	560,00	35	0,542	0,458
CCM DA DESTILARIA	60,00	30	0,426	0,574
PRÉDIO DA DESTILARIA E SALA DE CONTROLE	3.600,00	30	0,426	0,574
SALA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, WC, LABORATÓRIO DE ÁLCOOL E VESTIÁRIOS	150,00	30	0,391	0,609
CASAS DE BOMBAS DO RESFRIAMENTO (2 unidades)	60,00	30	0,391	0,609
COBERTURA DA CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA REPRESA (DESTILARIA)	90,00	35	0,668	0,332
SETOR ADMINISTRATIVO (REFEITÓRIO, DIRETORIA, RH, AMBULATÓRIO, FINANCEIRO, ETC.)	2.200,00	30	0,391	0,609
HANGAR	360,00	30	0,391	0,609
CASAS DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA FÁBRICA (2 unidades)	40,00	30	0,391	0,609
COBERTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL	100,00	25	0,391	0,609
CCM DAS CALDEIRAS	12,00	25	0,316	0,684
GALPÃO DOS FILTROS DE PRENSA I E II	180,00	25	0,355	0,645
BASES DE CONCRETO DOS EQUIPAMENTOS E TANQUES DA USINA *	10.785,00	25	0,391	0,609

^{*} Volume de concreto estimado levando-se em conta a capacidade de moagem de cana por ano da Usina

CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES

CONSTRUÇÕES, BENFEITORIAS E BASES DE CONCRETO

DISCRIMANCA SPANTA BASE: AGOSTO DE 2021 TATA BASE: AGOSTO DE 2021 DISCRIMANÇÃO UNIDADE (MR2) (MIX)**** CUSTO REPOSIÇÃO MI (*2) EM % (***) MA COR DAS DA EDIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO MI (*2) EM % (***) MA COR DAS DA EDIFICAÇÃO MI (*2) EM % (***) MA COR DAS DA EDIFICAÇÃO MI (*2) EM % (***) MA COR DAS DA EDIFICAÇÃO MI (*2) EM % (***) MA COR DAS DA EDIFICAÇÃO MI (*2) EM % (***) MA COR DAS DA EDIFICAÇÃO MI (*2) EM % (***) MA COR DAS DA EDIFICAÇÃO MI (*2) EM % (***) MA COR DAS DA EDIFICAÇÃO MI (*2) EM % (***) MA COR DAS DA EDIFICAÇÃO MI (***) EM % (***) MA COR DAS DA EDIFICAÇÃO MI (***) EM % (***) MA COR DAS DA EDIFICAÇÃO MI (***) EM % (***) MA COR DAS DA EDIFICAÇÃO MA (***) EDIFICAÇÃ	ÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES						
### ASSE: AGOSTO DE 2021 **DISCRIMINAÇÃO DISCRIMANÇÃO DISCRIMAÇÃO	SINA CATANDUVA						
DISCRIBINAÇÃO DISCRIBINAÇÃO DISCRIBINAÇÃO DEPRECIAÇÃO Pec (*4) CALOR DAS DEPRECIAÇÃO DEPRECIAÇÃO DEPRECIAÇÃO Pec (*4) CALOR DAS DEPRECIAÇÃO Pec (*4) Pec (*5) Pec							
DISCRIMINAÇÃO DA EDIFICAÇÃO DEPRECIAÇÃO DEPRECIAÇÃO Foc (°4) VALOR DAS DA EDIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO (M) (M2) (M3/3) (R\$/M)(R\$/M2)(R\$/M3/M3)(***) (K1/2) EM % (°5) EDIFICAÇÕES (R\$ 1.00	ATA BASE: AGOSTO DE 2021						
DISCRIMINAÇÃO DA EDIFICAÇÃO DEPRECIAÇÃO DEPRECIAÇÃO FOC (4) VALOR DAS DA EDIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO SEDIFICAÇÕES (RS MI) (M) (M2) (M3)(23) (R\$ MI) (R\$ M2) (R\$ M3) (R\$ MI) (R\$ M2) (R\$ M3) (R\$ MI) (R\$ M2) (R\$ M3) (R\$ M1) (R\$ M2) (R\$ M3) (R\$ M1) (R\$ M2) (R							
DA EDIFICAÇÃO (M) (M2) (MS) (R\$M)(R\$M2)(R\$M3)(R\$M3)(R\$M3)(R\$M2)(R\$M3)(R	ONSTRUÇOES, BENFEITORIAS E BASES DE CONCRETO						
DA EDIFICAÇÃO (M) (M2) (MS) (R\$M) (R\$M)(R\$M)(R\$M)(R\$M)(R\$M)(R\$M)(R\$M)(R\$M)	DISCRIMINAÇÃO	LINIDADE	ÁDEA	CUSTO DEDOSIÇÃO	DEDDECIAÇÃO	Fac (*4)	VALOR DAS
1		UNIDADE		_			
1	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1					
1			1		,	,	
BORATÓRIO POTSISONDA DE AMOSTRAGEM 1 140,00 1,660,29 0,609 0,687 159,865, RRAÇÃO DE CADA 1 3,304,00 1,240,10 0,609 0,687 2,214,827, MOXARIFADO, SEGUPANIÇA DO TRABALHO, ENGENHARIA E LABORATÓRIO DE AÇÚC 1 600,00 1,650,20 0,609 0,687 584,372, LPGO DA CONCIDERA E PRE E VAPORADOR 1 3,500,00 1,451,90 0,574 0,659 3,444,492; CDAS MOCENDAS E PRE E VAPORADOR 1 3,600,00 1,451,90 0,699 0,687 1,622,21,14 1,400 1,600,00 1,441,90 1,600,00 0,609 0,687 1,622,21,14 1,400 1,600,00 1,401,10 0,609 0,687 1,622,21,14 1,400 1,600,00 1,401,10 0,609 0,687 1,600,00 1,401,10 0,609 0,687 1,600,00 1,401,10 0,609	,	<u> </u>		•	,		
RRAÇÃO DE CANA MOXARIFADO, SEGURANCA DO TRABALHO, ENGENHARIA E LABORATORIO DE AÇÚC 1 0.000 1.660.22 0.6609 0.687 2.214.827. MOXARIFADO, SEGURANCA DO TRABALHO, ENGENHARIA E LABORATORIO DE AÇÚC 1 0.000 1.660.22 0.6609 0.687 0.683 3.244.492.; LEPGES DAS MOENDAS, E PRÉ EVAPORADOR 1 1.3.000.00 1.451.90 0.574 0.659 3.444.492.; LEPGES DAS MOENDAS E PRÉ EVAPORADOR 1 1.400 1.639.80 0.609 0.687 1.2221.1 LEPGES DAS MOENDAS CCM PREPARO E REGENERADOR DE CALDO 1 7.200.00 8.400.00 0.574 0.659 3.382.7801. LEPGE DAS CALDEIRAS 1 1.3000.00 1.240.10 0.609 0.687 3.322.586.1 LEPGE DAS CALDEIRAS 1 1.200.00 1.240.10 0.609 0.687 3.322.586.1 LEPGE DAS CALDEIRAS 1 1.200.00 1.240.10 0.609 0.687 3.322.586.1 LEPGE DAS CALDEIRAS 1 1.200.00 1.240.10 0.684 0.747 111.162. LEPGE DAS CALDEIRAS 1 1.200.00 1.240.10 0.684 0.747 111.162. LEPGE DAS CALDEIRAS 1 1.200.00 1.240.10 0.684 0.747 111.162. LEPGE DAS CALDEIRAS 1 1.200.00 1.240.10 0.684 0.747 111.162. LEPGE DAS CALDEIRAS 1 1.200.00 1.240.10 0.684 0.747 122.232. LEPGE DAS CALDEIRAS 1 1.200.00 1.240.10 0.684 0.747 122.232. LEPGE DAS CALDEIRAS 2.200.00 1.240.10 0.684 0.747 122.232. LEPGE DAS CALMAS DE DECANTAÇÃO DE CINZAS E AREIA 1 1.200 819.90 0.574 0.659 6.483. LEPGE DAS CALMAS DE DECANTAÇÃO DE CINZAS E AREIA 1 1.200 777.90 0.458 0.566 6.29.93. LICINA MECÂNICA E LLÉTRICA, SALA DE GERAÇÃO DE ENERGIA E TURBO GERADOR 1 1.176.00 1.680.20 0.444 0.555 1.083.839.1 LEPAROLAÇÃO DE AÇUCAR 1 1.296.00 1.639.80 0.574 0.659 1.400.490.1 LEPAROLAÇÃO DE AÇUCAR 1 1.296.00 1.639.80 0.574 0.659 1.400.490.1 LEPAROLAÇÃO DE AÇUCAR 1 1.296.00 1.599.00 0.459 0.566 2.293.30 0.459 0.566 2.293.30 0.459 0.566 2.293.30 0.459 0.566 2.293.30 0.459 0.569 0.459 0.							
MOXARIFADO, SEGURANCA DO TRABALHO, ENGENHARIA E LABORATÓRIO DE AÇÚC 1 600.00 1.660.29 0.609 0.687 684.372, LIPÓBES DAS MOENDAS E PRÉ EVAPORADOR 1 3.600.00 1.451.90 0.574 0.659 3.444.492, LIPÓBES DAS MOENDAS, CCM PREPARO DE CANA E TRANSFORMADORES DAS MOENDAS 1 144.00 1.539.80 0.609 0.687 162.221, LIPÁD DA DOSAGEM, PREPARO E REGENERADOR DE CALDO 1 720.00 840,40 0.574 0.659 388.760, 162.221, LIPÁD DA DOSAGEM, PREPARO E REGENERADOR DE CALDO 1 720.00 840,40 0.574 0.659 388.760, 162.221, LIPÁD DA DOSAGEM, PREPARO E REGENERADOR DE CALDO 1 720.00 7.240,10 0.609 0.687 7.322.256, 162.221, LIPÁD DA DOSAGEM, PREPARO E REGENERADOR DE CALDO 1 1 1 1 1 1 1 1 1							
1 3.600.00 1.451.90 0.574 0.659 3.444.492; 0.654 0.654 0.655 3.444.492; 0.654 0.655 0.659 3.444.492; 0.654 0.655 0.659 0.687 1.622.813; 0.659 0.687 1.622.813; 0.659 0.687 1.622.813; 0.659 0.687 0.65		-	· · · · · ·				684.372,6
C DAS MOENDAS, COM PREPARO DE CANA E TRANSFORMADORES DAS MOENDAS 1 144.00 1.639,80 0,609 0,687 182.211, 182, 182, 182, 182, 182, 182, 182,			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	•			3.444.492,3
ALPAD DA DOSAGEM, PREPARO E REGENERADOR DE CALDO		1					162.221,6
1 3,900,00 1,240,10 0,609 0,687 3,322,586,00 1,240,10 0,608 0,687 3,322,586,00 1,240,10 0,608 0,747 111,162,00 1,240,10 0,645 0,716 53,274,00 1,240,10 0,645 0,716 53,274,00 1,240,10 0,645 0,716 53,274,00 1,240,10 0,645 0,716 53,274,00 1,240,10 0,645 0,716 53,274,00 1,240,10 0,645 0,716 53,274,00 1,240,10 0,645 0,716 53,274,00 1,240,10 0,645 0,716 53,274,00 1,240,10 0,645 0,716 53,274,00 1,240,10 0,645 0,716 53,274,00 1,240,10 0,645 0,747 22,232,40 1,240,10 0,645 0,747 22,232,40 1,240,10 0,645 0,747 22,232,40 1,240,10 0,645 0,747 1,240,10 0,645 0,747 1,240,10 0,645 0,566 1,240,10 0,645 0,566 1,240,10 0,645 0,566 1,240,10 0,645 0,566 1,240,10 0,574 0,659 1,240,10 0,574 0,659 1,240,10 0,574 0,659 1,240,20 0,240,20		1					398.750,6
1	RÉDIO DAS CALDEIRAS	1	3.900,00	1.240,10	0,609	0,687	3.322.586,8
NTRAL DE AR COMPRIMIDO (SALA DE COMPRESSORES) 1 24,00 1.240,10 0.684 0.747 22.232,		1	120,00	1.240,10	0,684	0,747	111.162,1
SA DE BOMBAS (CAIXA DE DECANTAÇÃO) 1 12,00 819,90 0,574 0,659 6,483,		1	60,00	1.240,10	0,645	0,716	53.274,4
DEERTURA DAS CAJXAS DE DECANTAÇÃO DE CINZAS E AREIA 1 120,00 778,90 0,458 0,566 52,993, 120,100 1,600,29 0,444 0,555 1,883,633,182 1,100,00 1,600,29 0,444 0,555 1,883,633,182 1,100,00 1,600,29 0,444 0,555 1,883,633,182 1,100,00 1,600,29 0,444 0,555 1,883,633,182 1,100,00 1,600,29 0,444 0,555 1,883,633,182 1,100,00 1,2	NTRAL DE AR COMPRIMIDO (SALA DE COMPRESSORES)	1	24,00	1.240,10	0,684	0,747	22.232,4
1.176,00	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1		•			6.483,7
RÉ FABRICAÇÃO DE AÇÜCAR 1 1.296,00 1.639,80 0,574 0,659 1.400.490,4 RÉDIO DA FABRICAÇÃO DE AÇÜCAR 1 2.816,00 1.639,80 0,458 0,566 2.613,597,4 RMAZÉM 1 1 792,00 1.240,10 0,574 0,659 467,240,3 RMAZÉM 2 1 6,300,00 1240,10 0,574 0,659 5,148,502,4 RMAZÉM 2, 3 E 4 1 6,300,00 1240,10 0,574 0,659 5,148,502,4 RLPÃO DE CAIXA DE DILUIÇÃO DE CAL 1 196,00 840,40 0,574 0,659 108,548,1 CE DO DEPOSITO DE AÇÜCAR 1 21,00 1240,10 0,574 0,659 118,649,1 RÉDIO DA E.T.E. (ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO) 1 84,00 1240,10 0,574 0,659 68,646,1 LSA DE BOMBAS (RESFRIAMENTO DA FÁBRICA) 1 102,00 819,90 0,684 0,747 62,471,2 LA DE TERINAMENTO E TRANSPORTE 1 240,00 2,059,99 0,684 0,747 62,471,2		1					52.903,0
LÉDIO DA FABRICAÇÃO DE AÇÚCAR 1 2.816,00 1.639,80 0,458 0,566 2.613.597, MAZÉM 1 792,00 1.240,10 0,574 0,659 647.240, MAZÉM 23 E 4 1 6,300,00 1.240,10 0,574 0,659 647.240, MAZÉM 22 3 E 4 1 6,300,00 1.240,10 0,574 0,659 5148.620, MAZÉM 22 3 E 4 1 196,00 840,40 0,574 0,659 5148.620, MAZÉM 22 4 MAZÉM 22 4 MAZÉM 24 2 MAZÉM 24 MAZÉM 24 2 MAZÉM 24 2 MAZÉM 24 MAZÉM 24 2 MAZÉM 24 MAZÉM 24 2	•	1	1.176,00	1.660,29			1.083.639,8
MAZÉM 1		1		1.639,80			1.400.490,0
MAZÉNS 2,3 E 4		1		·			2.613.597,4
1		1	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			,	
C DO DEPÓSITO DE AÇÚCAR 1 21,00 1.240,10 0,574 0,659 17.161, 1 21,00 1.240,10 0,574 0,659 17.161, 1 21,00 1.240,10 0,574 0,659 18.646, 1 240,00 1.240,10 0,574 0,659 18.646, 1 240,00 1.240,10 0,574 0,684 0,747 62.471, 1 240,00 2.059,99 0,684 0,747 369.315, 1 240,00 2.059,99 0,684 0,747 369.315, 1 240,00 2.059,99 0,684 0,747 369.315, 1 2600,00 840,40 0,458 0,566 1.236.725, 1 2600,00 840,40 0,458 0,566 1.236.725, 1 560,00 614,92 0,458 0,566 194.906, 1 240,00 1.240,10 0,574 0,659 194.906, 1 360,00 1.240,10 0,574 0,659 194.906, 1 360,00 1.451,90 0,574 0,659 3.444.492, 1 360,00 1.451,90 0,574 0,659 3.444.492, 1 360,00 1.660,29 0,609 0,687 171.093, 1 360,00 1.240,10 0,574 0,659 3.444.492, 1 360,00 1.660,29 0,609 0,687 171.093, 1 360,00 1.240,10 0,574 0,659 3.444.492, 1 360,00 1.660,29 0,609 0,687 171.093, 1 360,00 1.240,10 0,574 0,659 3.444.492, 1 360,00 1.240,10 0,574 0,659 3.444.492, 1 360,00 1.240,10 0,574 0,659 3.444.492, 1 360,00 1.240,10 0,609 0,687 171.093, 1 360,00 1.240,10 0,609 0,687 171.093, 1 360,00 1.240,10 0,609 0,687 171.093, 1 360,00 1.240,10 0,609 0,687 171.093, 1 360,00 1.240,10 0,609 0,687 174.593, 1 360,00 1.240,10 0,609 0,687 174.593, 1 360,00 1.240,10 0,609 0,687 174.593, 1 360,00 1.240,10 0,609 0,687 174.593, 1 360,00 1.240,10 0,609 0,687 174.593, 1 360,00 1.240,10 0,609 0,687 174.593, 1 360,00 1.240,10 0,609 0,687 174.593, 1 360,00 1.240,10 0,609 0,687 174.593, 1 360,00 1.240,10 0,609 0,687 174.593, 1 360,00 1.240,10 0,609 0,687 12.593, 1 360,00 1.240,10 0,609 0,687 12.593, 1 360,00 1.240,10 0,604 0,776 11.1162, 1 12,00 1.240,10 0,604 0,776 11.1162, 1 12,00 1.240,10 0,604 0,776 11.1162, 1 12,00 1.240,10 0,604 0,776 11.1162, 1 12,00 1.240,10 0,604 0,776 11.1162, 1 12,00 1.240,10 0,604 0,776 11.1162, 1 12,00 1.240,10 0,604 0,776 11.1162, 1 12,00 1.240,10 0,604 0,776 11.1162, 1 12,00 1.240,10 0,604 0,776 11.1162, 1 12,00 1.240,10 0,604 0,776 11.1162, 1 12,00 1.240,10 0,604 0,776 11.1162, 1 12,00 1.240,10 0,604 0,776 11.1162, 1 12,00 1.240,10 0,604		1					
1		1					
ASA DE BOMBAS (RESFRIAMENTO DA FÁBRICA) 1 102,00 819,90 0,684 0,747 62.471, 1 240,00 2.059,99 0,684 0,747 369.315,4 1 240,00 2.059,99 0,684 0,747 369.315,4 1 240,00 840,40 0,458 0,566 1.236.725,5 1 2600,00 840,40 0,458 0,566 1.236.725,5 1 560,00 614,92 0,458 0,566 149.906, 1 240,10 0,574 0,659 49.033,3 1 26DIO DA DESTILIARIA E SALA DE CONTROLE 1 3,600,00 1.240,10 0,574 0,659 49.033,3 1 240,00 1.240,10 0,574 0,659 13.444.492,5 1 3,600,00 1.451,90 0,574 0,659 3.444.492,5 1 3,600,00 1.660,29 0,609 0,687 171.093,5 1 100,00 1.660,29 0,609 0,609 0,687 171.093,5 1 100,00 1.660,29 0,609 0,687 171.093,5 1 100,00 1.660,29 0,609 0,609 0,687 171.093,5 1 100,00 1.660,29 0,60		· ·		·			·
ALA DE TREINAMENTO E TRANSPORTE 1 240,00 2.059,99 0.684 0,747 369.315,4 FICINA MECÂNICA AUTOMOTIVA 1 2.600,00 840,40 0,458 0,566 1.236.725,5 FICINA MECÂNICA AUTOMOTIVA 1 560,00 614,92 0,458 0,566 194.906,6 FICINA DE STILARIA 1 60,00 1.240,10 0,574 0,659 49.033, FICINA DE STILARIA E SALA DE CONTROLE 1 3.600,00 1.451,90 0,574 0,659 3.444.492,5 FICINA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, W.C., LABORATÓRIO DE ÁLCOOL E VESTIÁI 1 150,00 1.660,29 0,609 0,687 171.093,5 FICINA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, W.C., LABORATÓRIO DE ÁLCOOL E VESTIÁI 1 150,00 1.660,29 0,609 0,687 33.796,5 FICINA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, W.C., LABORATÓRIO DE ÁLCOOL E VESTIÁI 1 150,00 1.660,29 0,609 0,687 33.796,5 FICINA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, W.C., LABORATÓRIO DE ÁLCOOL E VESTIÁI 1 150,00 1.660,29 0,609 0,687 33.796,5 FICINA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, W.C., LABORATÓRIO DE ÁLCOOL E VESTIÁI 1 150,00 1.660,29 0,609 0,687 33.796,5 FICINA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, W.C., LABORATÓRIO DE ÁLCOOL E VESTIÁI 1 150,00 1.660,29 0,609 0,687 33.796,5 FICINA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, W.C., LABORATÓRIO DE ÁLCOOL E VESTIÁI 1 190,00 1.660,29 0,609 0,687 2.509.366,5 FICINA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, W.C., LABORATÓRIO DE ÁLCOOL 1 1 100,00 1.660,29 0,609 0,687 2.509.366,5 FICINA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, W.C., LABORATÓRIO DE ÁLCOOL 1 1 100,00 1.660,29 0,609 0,687 2.509.366,5 FICINA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, W.C., LABORATÓRIO DE ÁLCOOL 1 1 100,00 1.660,29 0,609 0,687 2.509.366,5 FICINA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, W.C., LABORATÓRIO DE ÁLCOOL 1 1 100,00 1.660,29 0,609 0,687 2.509.366,5 FICINA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, W.C., LABORATÓRIO DE ÁLCOOL 1 1 100,00 1.660,29 0,609 0,687 2.509.366,5 FICINA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, W.C., LABORATÓRIO DE ÁLCOOL 1 1 100,00 1.660,29 0,609 0,687 2.509.366,5 FICINA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, W.C., LABORATÓRIO DE ÁLCOOL 1 1 100,00 1.660,29 0,609 0,687 2.509.366,5 FICINA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, W.C., LABORATÓRIO DE CONTROLE 0.660,00 0,687 1.710,90 0,609 0,687 1.710,90 0,609 0,687 1.710,90							
1 2.600,00 840,40 0,458 0,566 1.236.725,150 1.256.725,150 1.256.705 1.25			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				
EPÓSITO DE FERTILIZANTES 1 560,00 614,92 0,458 0,566 194.906,6 CM DA DESTILARIA 1 60,00 1.240,10 0,574 0,659 49.033,6 CM DA DESTILARIA E SALA DE CONTROLE 1 3.600,00 1.451,90 0,574 0,659 3.444.492,6 CM DA DESTILARIA E SALA DE CONTROLE 1 3.600,00 1.451,90 0,574 0,659 3.444.492,6 CM DA DESTILARIA E SALA DE CONTROLE 1 3.600,00 1.660,29 0,609 0,687 171.093,6 CM DA DESTILARIA DO CARPESSORES, WC, LABORATÓRIO DE ÁLCOOL E VESTIÁ 1 150,00 1.660,29 0,609 0,687 171.093,6 CM DA SASA DE BOMBAS DO RESFRIAMENTO (2 unidades) 1 60,00 819,90 0,609 0,687 33.796,6 CM DA CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA REPRESA (DESTILARIA) 1 90,00 204,97 0,332 0,465 8.578,6 CM DAS CAMBINISTRATIVO (REFEITÓRIO, DIRETORIA, RH, AMBULATÓRIO, FINANCEIRO, E 1 2.200,00 1.660,29 0,609 0,687 2.509.366,6 CM DAS CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA FÁBRICA (2 unidades) 1 40,00 819,90 0,609 0,687 22.530,7 CM DAS CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA FÁBRICA (2 unidades) 1 40,00 819,90 0,609 0,687 22.530,7 CM DAS CALDEIRAS 1 100,00 778,90 0,604 0,747 11.116,7 CM DAS CALDEIRAS 1 180,00 778,90 0,645 0,716 100.384,8 CM DAS CALDEIRAS 1 180,00 778,90 0,645 0,716 100.384,8		<u> </u>			,		
M DA DESTILARIA 1 60,00 1.240,10 0,574 0,659 49.033,3 de DE DESTILARIA E SALA DE CONTROLE 1 3.600,00 1.451,90 0,574 0,659 3.444.492,3 de DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, WC, LABORATÓRIO DE ÁLCOOL E VESTIÁI 1 150,00 1.660,29 0,609 0,687 171.093,3 de DE BOMBAS DO RESFRIAMENTO (2 unidades) 1 60,00 819,90 0,609 0,687 33.796,5 de DE RETURA DA CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA REPRESA (DESTILARIA) 1 90,00 204,97 0,332 0,465 8.578,5 de DE DESTILARIA DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA REPRESA (DESTILARIA) 1 90,00 1.660,29 0,609 0,687 2.509.366,5 de DESTILARIA DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA FÁBRICA (2 unidades) 1 360,00 1.110,28 0,609 0,687 274.593,5 de CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA FÁBRICA (2 unidades) 1 40,00 819,90 0,609 0,687 22.530,5 de DESTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL 1 100,00 778,90 0,609 0,659 51.329,5 de DESTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL 1 100,00 778,90 0,609 0,659 51.329,5 de DESTURA DO SFILTROS DE PRENSA I E II 180,00 778,90 0,645 0,716 100.384,5 de DESTILARIO DE PRENSA I E II 180,00 778,90 0,645 0,716 100.384,5 de DESTILARIO DE PRENSA I E II 100.384,5 de DESTILARIO DE DESTILARIO DE DESTILARIO DE CARREGAMENTO DE DESTILARIO DE DESTILARIO DE DESTILARIO DE CARREGAMENTO DE ÁLCOOL 1 180,00 778,90 0,645 0,716 100.384,5 de DESTILARIO DE CARREGAMENTO DE DESTILARIO DE CARREGAMENTO DE CARREGAMENTO DE ÁLCOOL 1 180,00 778,90 0,645 0,716 100.384,5 de DESTILARIO DE CARREGAMENTO DE CARREGAMENT							·
LÉDIO DA DESTILARIA E SALA DE CONTROLE 1 3.600,00 1.451,90 0,574 0,659 3.444.492,3 LA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, WC, LABORATÓRIO DE ÁLCOOL E VESTIÁI 1 150,00 1.660,29 0,609 0,687 171.093,7 JASAS DE BOMBAS DO RESFRIAMENTO (2 unidades) 1 60,00 819,90 0,609 0,687 33.796,7 DEBERTURA DA CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA REPRESA (DESTILARIA) 1 90,00 204,97 0,332 0,465 8.578,7 TOR ADMINISTRATIVO (REFEITÓRIO, DIRETORIA, RH, AMBULATÓRIO, FINANCEIRO, E 1 2.200,00 1.660,29 0,609 0,687 2.509.366,3 INGAR 1 360,00 1.110,28 0,609 0,687 274.593,5 INGAR 1 40,00 819,90 0,609 0,687 22.530,7 INGAR 1 40,00 819,90 0,609 0,687 22.530,7 INGAR 1 100,00 778,90 0,609 0,687 22.530,7 INGAR 1 100,00 778,90 0,609 0,687 22.530,7 INGAR 1 100,00 778,90 <				•			
LA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, WC, LABORATÓRIO DE ÁLCOOL E VESTIÁI 1 150,00 1.660,29 0,609 0,687 171.093,7 SAS DE BOMBAS DO RESFRIAMENTO (2 unidades) 1 60,00 819,90 0,609 0,687 33.796,7 DERTURA DA CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA REPRESA (DESTILARIA) 1 90,00 204,97 0,332 0,465 8.578,7 TOR ADMINISTRATIVO (REFEITÓRIO, DIRETORIA, RH, AMBULATÓRIO, FINANCEIRO, E 1 2.200,00 1.660,29 0,609 0,687 2.509.366,3 NGAR 1 360,00 1.110,28 0,609 0,687 274.593,8 SAS DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA FÁBRICA (2 unidades) 1 40,00 819,90 0,609 0,687 22.530,7 DERTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL 1 100,00 778,90 0,609 0,659 51.329,6 M DAS CALDEIRAS 1 12,00 1.240,10 0,684 0,747 11.116,2 LIPÃO DOS FILTROS DE PRENSA I E II 1 180,00 778,90 0,645 0,716 100.384,9			1			,	
SAS DE BOMBAS DO RESFRIAMENTO (2 unidades) 1 60,00 819,90 0,609 0,687 33.796, BERTURA DA CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA REPRESA (DESTILARIA) 1 90,00 204,97 0,332 0,465 8.578, TOR ADMINISTRATIVO (REFEITÓRIO, DIRETORIA, RH, AMBULATÓRIO, FINANCEIRO, E 1 2.200,00 1.660,29 0,609 0,687 2.509.366,3 NGAR 1 360,00 1.110,28 0,609 0,687 2.74.593, SAS DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA FÁBRICA (2 unidades) 1 40,00 819,90 0,609 0,687 22.530,7 BERTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL 1 100,00 778,90 0,609 0,659 51.329,6 M DAS CALDEIRAS 1 12,00 1.240,10 0,684 0,747 11.116,2 LPÃO DOS FILTROS DE PRENSA I E II 1 180,00 778,90 0,645 0,716 100.384,9			1			,	
BERTURA DA CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA REPRESA (DESTILARIA) 1 90,00 204,97 0,332 0,465 8.578, TOR ADMINISTRATIVO (REFEITÓRIO, DIRETORIA, RH, AMBULATÓRIO, FINANCEIRO, E 1 2.200,00 1.660,29 0,609 0,687 2.509.366,3 NGAR 1 360,00 1.110,28 0,609 0,687 274.593,5 SAS DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA FÁBRICA (2 unidades) 1 40,00 819,90 0,609 0,687 22.530,7 BERTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL 1 100,00 778,90 0,609 0,659 51.329,6 M DAS CALDEIRAS 1 12,00 1.240,10 0,684 0,747 11.116,2 LPÃO DOS FILTROS DE PRENSA I E II 1 180,00 778,90 0,645 0,716 100.384,5					,		33.796,1
TOR ADMINISTRATIVO (REFEITÓRIO, DIRETORIA, RH, AMBULATÓRIO, FINANCEIRO, E 1 2.200,00 1.660,29 0,609 0,687 2.509.366,3 NGAR 1 360,00 1.110,28 0,609 0,687 274.593,6 SAS DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA FÁBRICA (2 unidades) 1 40,00 819,90 0,609 0,687 22.530,7 DEERTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL 1 100,00 778,90 0,609 0,659 51.329,6 M DAS CALDEIRAS 1 12,00 1.240,10 0,684 0,747 11.116,2 ALPÃO DOS FILTROS DE PRENSA I E II 1 180,00 778,90 0,645 0,716 100.384,9		1			,		8.578,1
NGAR 1 360,00 1.110,28 0,609 0,687 274.593,8 SAS DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA FÁBRICA (2 unidades) 1 40,00 819,90 0,609 0,687 22.530,7 BERTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL 1 100,00 778,90 0,609 0,659 51.329,6 M DAS CALDEIRAS 1 12,00 1.240,10 0,684 0,747 11.116,2 LPÃO DOS FILTROS DE PRENSA I E II 1 180,00 778,90 0,645 0,716 100.384,9		1	i ' i				2.509.366,3
SAS DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA FÁBRICA (2 unidades) 1 40,00 819,90 0,609 0,687 22.530,7 BERTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL 1 100,00 778,90 0,609 0,659 51.329,6 M DAS CALDEIRAS 1 12,00 1.240,10 0,684 0,747 11.116,2 LPÃO DOS FILTROS DE PRENSA I E II 1 180,00 778,90 0,645 0,716 100.384,9		1		•			274.593,9
SERTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL 1 100,00 778,90 0,609 0,659 51.329,6 M DAS CALDEIRAS 1 12,00 1.240,10 0,684 0,747 11.116,2 PÃO DOS FILTROS DE PRENSA I E II 1 180,00 778,90 0,645 0,716 100.384,9		1					22.530,7
M DAS CALDEIRAS 1 12,00 1.240,10 0,684 0,747 11.116,7 LPÃO DOS FILTROS DE PRENSA I E II 1 180,00 778,90 0,645 0,716 100.384, 8		1	100,00	778,90	0,609	0,659	51.329,6
	M DAS CALDEIRAS	1	12,00	1.240,10	0,684	0,747	11.116,2
SES DE CONCRETO DOS EQUIPAMENTOS E TANQUES DA USINA (*5) 1 10.785,00 2.391,37 0,609 0,659 16.996.205,	PÃO DOS FILTROS DE PRENSA I E II	1	180,00	778,90	0,645	0,716	100.384,9
	SES DE CONCRETO DOS EQUIPAMENTOS E TANQUES DA USINA (*5)	1	10.785,00	2.391,37	0,609	0,659	16.996.205,6

DISCRIMINAÇÃO	R8N	CLASSIFICA-	CUSTO REPOSIÇÃO
DA EDIFICAÇÃO		ÇÃO DE R8N	(R\$/M) (R\$/M2) (R\$/M3)(*1)
PORTARIA I	1.708,12	1,206	2.059,99
PRÉDIO DA BALANÇA RODOVIÁRIA	1.708,12	0,972	1.660,29
PLATAFORMAS DAS BALANÇAS RODOVIÁRIAS	1.708,12	1,400	2.391,37
LABORATÓRIO PCTS/SONDA DE AMOSTRAGEM	1.708,12	0,972	1.660,29
BARRAÇÃO DE CANA	1.708,12	0,726	1.240,10
ALMOXARIFADO, SEGURANÇA DO TRABALHO, ENGENHARIA E LABORATÓRIO DE AÇÚO	1.708,12	0,972	1.660,29
GALPÕES DAS MOENDAS E PRÉ EVAPORADOR	1.708,12	0,850	1.451,90
WC DAS MOENDAS, CCM PREPARO DE CANA E TRANSFORMADORES DAS MOENDAS	1.708,12	0,960	1.639,80
GALPÃO DA DOSAGEM, PREPARO E REGENERADOR DE CALDO	1.708,12	0,492	840,40
PRÉDIO DAS CALDEIRAS	1.708,12	0,726	1.240,10
WC E TRANSFORMADORES DAS CALDEIRAS	1.708,12	0,726	1.240,10
PRÉDIO DA INSTRUMENTAÇÃO	1.708,12	0,726	1.240,10
CENTRAL DE AR COMPRIMIDO (SALA DE COMPRESSORES)	1.708,12	0,726	1.240,10
CASA DE BOMBAS (CAIXA DE DECANTAÇÃO)	1.708,12	0,480	819,90
COBERTURA DAS CAIXAS DE DECANTAÇÃO DE CINZAS E AREIA	1.708,12	0,456	778,90
OFICINA MECÂNICA E ELÉTRICA, SALA DE GERAÇÃO DE ENERGIA E TURBO GERADOR	1.708,12	0,972	1.660,29
PRÉ FABRICAÇÃO DE ACÚCAR	1.708,12	0,960	1.639,80
PRÉDIO DA FABRICAÇÃO DE AÇÚCAR	1.708.12	0,960	1.639,80
ARMAZÉM 1	1.708,12	0,726	1.240.10
ARMAZÉNS 2,3 E 4	1.708,12	0,726	1.240,10
GALPÃO DE CAIXA DE DILUIÇÃO DE CAL	1.708,12	0,492	840,40
WC DO DEPÓSITO DE ACÚCAR	1.708,12	0,726	1.240,10
PRÉDIO DA E.T.E. (ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO)	1.708,12	0,726	1.240,10
CASA DE BOMBAS (RESFRIAMENTO DA FÁBRICA)	1.708,12	0,480	819,90
SALA DE TREINAMENTO E TRANSPORTE	1.708,12	1,206	2.059,99
OFICINA MECÂNICA AUTOMOTIVA	1.708.12	0.492	840.40
DEPÓSITO DE FERTILIZANTES	1.708.12	0,360	614,92
CCM DA DESTILARIA	1.708,12	0,726	1.240.10
PRÉDIO DA DESTILARIA E SALA DE CONTROLE	1.708,12	0,850	1.451,90
SALA DE CONTROLE DOS COMPRESSORES, WC, LABORATÓRIO DE ÁLCOOL E VESTIÁ	1.708,12	0,972	1.660,29
CASAS DE BOMBAS DO RESFRIAMENTO (2 unidades)	1.708.12	0,480	819,90
COBERTURA DA CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA REPRESA (DESTILARIA)	1.708,12	0,120	204.97
SETOR ADMINISTRATIVO (REFEITÓRIO, DIRETORIA, RH, AMBULATÓRIO, FINANCEIRO, E		0,972	1.660,29
HANGAR	1.708,12	0,650	1.110,28
CASAS DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA FÁBRICA (2 unidades)	1.708,12	0,480	819,90
COBERTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL		0,456	778,90
CCM DAS CALDEIRAS	1.708,12 1.708,12	0,726	1.240,10
GALPÃO DOS FILTROS DE PRENSA I E II	1.708,12	0,456	778,90
BASES DE CONCRETO DOS EQUIPAMENTOS E TANQUES DA USINA	1.708,12	1,400	2.391,37

^(*1) Valor de referência do R8N para JJUNHO DE 2021= R\$ 1.708,12 (último índice publicado)

^(*2) ROSS HEIDECKE

^(*3) Observação: Foram adotadas as áreas constantes dos documentos ou estimadas

^(*4) Foc: Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação.

^(*5) Volume de concreto estimado levando-se em conta a capacidade de moagem de cana por ano da Usina

MAPAS DE LOCALIZAÇÃO E FOTO DE SATÉLITE



FOTO DE SATÉLITE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 18:50, sob o número WSDL21700112414 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000626-29.2021.8.26.0531 e código 716E8B6.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

IMÓVEL DO TIPO: USINA I	TAPIRA
LOCALIZAÇÃO: Município	o de Itapira - SP
SOLICITANTE: Virgolino de	e Oliveira S/A Açúcar e Álcool
	•
VALOR TOTAL DE MERCAD	O: R\$ 30.370.000,00
DATA:	Agosto de 2021
₽ / ₹1 / ₹.	/ 190510 dc 2021

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: <u>venturaavaliacoes@gmail.com</u> site: <u>www.venturaconsultoria.com.br</u>

ÍNDICE

DISCRIMINAÇÃO	PÁGINA
1. INTRODUÇÃO E OBJETIVO	03
2. CONCEITOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	04
2.1. CONCEITOS COMPLEMENTARES DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	05
3. METODOLOGIA UTILIZADA NAS AVALIAÇÕES	06
4. NORMAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO	07
5. NÍVEL DE PRECISÃO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	08
6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	09
6.1. CLASSIFICAÇÃO DOS TERRENOS	09
6.2. LOTES E GLEBAS	10
6.3. EDIFICAÇÕES	11
6.4. PESQUISA IMOBILIÁRIA	12
6.5. DETERMINAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO DE EDIFICAÇÃO	13
6.6. MÉTODO ESCOLHIDO E CRITÉRIO ADOTADO	14
7. VISTORIA	15
7.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO GEO-ECONÔMICA	15
7.1.1. LOCALIZAÇÃO E ACESSIBILIDADE	15
7.1.2. CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA - MICRORREGIÃO	15
7.1.3. BENFEITORIAS E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	15
7.1.4. CARACTERÍSTICAS DA RODOVIA DE ACESSO	16
7.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES	16
7.2.1. RELAÇÃO DE PRÉDIOS	16
7.2.2. PADRÃO CONSTRUTIVO DAS EDIFICAÇÕES	17
7.2.3. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA PELO SOLICITANTE	28
8. AVALIAÇÃO	29
8.1. VALOR DE MERCADO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E BASES DE CONCRETO	29
9. TERMO DE RESPONSABILIDADE	31
10. ANEXOS	34

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP
Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia
Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo
Tel.: (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

1 - INTRODUÇÃO E OBJETIVO

O objetivo da presente análise técnica é aferir o valor de mercado do seguinte imóvel:

Imóvel	Usina
Município	Itapira
Estado	São Paulo
Solicitante	Virgolino de Oliveira S/A Açúcar e Álcool

Esta análise técnica foi realizada pela Ventura Avaliações e Consultoria Ltda. EPP, a pedido da **GVO - Grupo Virgolino de Oliveira** e tem por finalidade aferir valores patrimoniais de bens imóveis constituídos de construções, benfeitorias e bases de concreto, através de laudo de uso restrito, definido na versão anterior da norma da NBR-14653 e na normal atualmente em vigor não tendo atingido o Grau I, análise técnica essa que foi realizada utilizando informações fornecidas pela solicitante e coletadas em vistoria por amostragem.

Os resultados das análises e cálculos realizados, bem como as informações necessárias à fundamentação desta avaliação, encontram-se no corpo deste laudo e em seus anexos.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Tel.: (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43 e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

2 – CONCEITOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Em conformidade com a norma ABNT-14653-1 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais", e as normas do IBAPE-SP, apresentamos as definições e conceitos de Engenharia de Avaliações que são utilizados nas avaliações de bens.

Avaliação de bens: Análise técnica realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data;

Bem: Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio;

Bem tangível: Bem identificado materialmente (ex. imóveis, equipamentos, matérias-primas);

Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano;

Custo de Reprodução: Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação;

Depreciação: Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por decrepitude, deterioração, mutilação ou obsoletismo;

Engenharia de Avaliações: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados á avaliação de bens;

Engenheiro de Avaliações: Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agromonia – CREA;

Foc: Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação.

Imóvel: Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação;

Liquidação Forçada: Condição relativa a hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção do mercado;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br **Pesquisa**: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado;

Situação Paradigma: Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem;

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

Vida útil: Prazo de utilização funcional de um bem.

2.1. - CONCEITOS COMPLEMENTARES DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Valor de mercado: é o que um bem obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de um prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do bem em seus detalhes. Avaliação é a determinação técnica do valor de um bem ou de um direito sobre o bem.

Valor de Liquidação Forçada: é o valor que uma propriedade terá se exposta à venda imediata no mercado, estando cientes, o comprador e o vendedor, das características e finalidades para os quais o imóvel serve, o vendedor sendo compelido a vender e o comprador estando desejoso, mas não compelido a comprar.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

e-mail: <u>venturaavaliacoes@gmail.com</u> site: <u>www.venturaconsultoria.com.br</u>

3. METODOLOGIA UTILIZADA NAS AVALIAÇÕES

As análises técnicas de Engenharia de Avaliações são baseadas nas normas da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Essas normas regem as avaliações, dando as diretrizes básicas à boa técnica avaliatória e orientam conforme os seguintes métodos:

3.1. Método Comparativo Direto

O valor de mercado do bem é identificado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

3.2. Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômica, mediante hipotético empreendimento, compatível com as características do bem e com as condições de mercado na qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para e execução e comercialização do produto.

3.3. Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

3.4. Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

3.5. Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

3.6. Método da Quantificação de Custos

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

4. NORMAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

As normas a serem observadas para a avaliação do imóvel rural (atividade Agroindustrial – Setor Sucro energético) em questão identificado no item "1" deste laudo são:

- NBR 14653 1 "Avaliação de Bens Parte 1 Procedimentos Gerais";
- NBR 14653 3 "Avaliação de Bens Parte 3 Imóveis Rurais";

As normas de avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), são estudadas e discutidas no âmbito do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, por profissionais associados de diversas especialidades da Engenharia de Avaliações, que formulam estudos e trabalhos técnicos, para promover a boa técnica avaliatória. Procuramos, nesta análise técnica, utilizar esses estudos, sempre que possível, para servir de parâmetros confiáveis e notadamente consagrados em avaliações.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

5. NÍVEL DE PRECISÃO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As avaliações podem ser especificadas quanto á fundamentação e quanto á precisão

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, levando em consideração a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados, da metodologia e dos instrumentos utilizados.

As análises técnicas de avaliações apresentadas neste laudo se enquadram como avaliação de precisão expedita na norma vigente até 29/06/2004, não satisfazendo as exigências da norma vigente até 31/12/2010, quanto aos graus de fundamentação e precisão, sendo consideradas, para todos os efeitos, como "parecer técnico de engenharia de avaliações", item 3.34, em conformidade com a norma NBR – 14653-2 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais", vigente até 31/12/2010, e são caracterizadas, atualmente, como laudo de uso restrito, conforme item 9.1.3 da norma técnica de avaliações NBR 14.653-2 vigente até o presente.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

6.1. CLASSIFICAÇÃO DOS TERRENOS

6.1.1. Classificação em Função da Capacidade de Uso

A classificação de um terreno, segundo a sua capacidade de uso, é feita em função dos seguintes fatores:

- Características físicas do terreno, tais como localização, situação, topografia, dimensão, forma, solo, etc.
- Utilização atual e vocação.
- Utilização efetiva dos terrenos semelhantes, situados na mesma região.
- Limitações ao uso do terreno (restrições ou servidões) impostas pelos poderes competentes.
- Infraestrutura urbana disponível.

6.1.2. Classificação em Função do Tamanho Relativo

Cada tipo de terreno possui, conforme a região onde se situa, um tamanho ou área ideal, que permite o seu aproveitamento eficiente e economicamente aconselhável.

Em relação a esse tamanho ideal, os terrenos podem ser classificados em lotes ou glebas.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

6.2. LOTES E GLEBAS

6.2.1. Lotes

O valor dos lotes urbanos será calculado, como já foi dito, com base nos artigos das seguintes normas:

NBR – 14653-2 "Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos";

Todos os conceitos e definições da norma acima citada, sempre que possível, em função das peculiaridades de cada caso, devem ser respeitados.

Para a obtenção do valor unitário de terreno, em cada local a ser avaliado, sempre é realizada uma pesquisa de mercado de ofertas ou vendas reais de terrenos semelhantes ao em análise.

Com o preço unitário encontrado na pesquisa, aplicando-se os critérios da já referida norma, encontra-se o valor final do terreno (lote).

6.2.2. Glebas

Quando de avaliações de glebas, é necessário verificar se a mesma é loteável, atendendo às condições de viabilidade do hipotético loteamento.

As avaliações das glebas loteáveis são feitas pelo método comparativo, havendo duas alternativas: por comparação direta e por comparação indireta.

Avaliação por Comparação Direta

O valor da gleba loteável avalianda é obtido por comparação, com os preços de mercado, contemporâneos à avaliação, de outras glebas loteáveis, do mesmo tipo, que tenham características físicas semelhantes às da gleba loteável em análise.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Avaliação por Comparação Indireta

Neste método, considera-se que sobre a gleba avaliada será efetuado um hipotético loteamento. Através da utilização do método anteriormente explanado, se obtém os valores de cada lote hipotético. Para a obtenção do valor da gleba como um todo, é necessário que o valor total apurado com a venda dos lotes seja deduzido das despesas (diretas e indiretas) advindas da execução do referido loteamento. Usualmente é utilizado o método involutivo.

6.3. EDIFICAÇÕES

A classificação de uma edificação e mensuração de seu valor de mercado é feita considerando-se suas características e em função dos seguintes fatores:

- Padrão econômico da região e circunvizinhança;
- Tipo de ocupação e densidade;
- Padrão de acabamento da edificação;
- Características da edificação: área privativa, nº de vagas de garagem, etc;
- Estado de conservação da edificação;
- Melhoramentos públicos existentes e infraestrutura urbana.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

6.4. PESQUISA IMOBILIÁRIA

Em função da disponibilidade e confiabilidade de ofertas do mercado imobiliário local, é realizada uma pesquisa, tão ampla quanto for necessária ao caso. São consultados profissionais de vendas do mercado imobiliário (corretores de imóveis), proprietários, Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde se situa o imóvel avaliando, Prefeitura do município, anúncios de jornais e placas fixadas nos imóveis a venda na região.

A norma NBR – 14653-1 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais" recomenda a busca da maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Recomenda também, na fase de coleta de dados:

- Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com o objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

6.5. DETERMINAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO DE EDIFICAÇÃO

O cálculo do custo unitário de edificação em R\$/m2, leva em consideração o custo atual de construção para edificações análogas às do imóvel avaliando, e não edificações idênticas.

Construções análogas são edificações que, por sua funcionalidade, finalidade e capacidade podem substituir adequadamente a construção que está sendo avaliada, cumprindo a mesma função desta, de forma satisfatória,

Nesta análise técnica utilizamos o CUB – Custo Unitário Básico do SISDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil, índice básico R8N, que é publicado mensalmente por esse sindicato, em diversas capitais dos estados brasileiros.

Para a classificação do padrão construtivo das edificações, é utilizado o estudo elaborado pelo IBAPE-SP intitulado "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – Conversão dos Coeficientes H82N para R8N", estudo aprofundado sobre o tema, que utiliza o índice CUB – SINDUSCON – R8N, em conformidade com a norma NBR 12.721-2006 da ABNT.

No cálculo de depreciação das edificações é utilizado o estudo técnico de Ross – Heidecke, que leva em consideração influências, da idade aparente, do estado de conservação e da vida útil econômica de cada tipo de edificação, em seguida é calculado o "Foc" Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

6.6. MÉTODO ESCOLHIDO E CRITÉRIO ADOTADO

A metodologia a ser aplicada procura ser compatível com o bem avaliando, levando em consideração a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

As análises técnicas de avaliações apresentadas neste laudo se enquadram como avaliação de precisão expedita na norma vigente até 29/06/2004, não satisfazendo as exigências da norma vigente até 31/12/2010, quanto aos graus de fundamentação e precisão, sendo consideradas, para todos os efeitos, como "parecer técnico de engenharia de avaliações", item 3.34, em conformidade com a norma NBR – 14653-2 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais", vigente até 31/12/2010, e são caracterizadas, atualmente, como laudo de uso restrito, conforme item 9.1.3 da norma técnica de avaliações NBR 14.653-2 vigente até o presente.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

7. VISTORIA

Na vistoria realizada o imóvel apresentava as seguintes características:

7.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO GEO-ECONÔMICA

7.1.1. LOCALIZAÇÃO E ACESSIBILIDADE

O Município de Itapira possui infraestrutura de transportes de cargas e coletivos, tais como ônibus municipais e intermunicipais. É servido por sistema rodoviário composto de estradas asfaltadas e de terra, em regular estado de conservação.

7.1.2. CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA - MICRORREGIÃO

Tipo de Uso:	AGRÍCOLA
Produtos agrícolas:	CANA DE AÇÚCAR
Topografia:	PRATICAMENTE PLANA
Tipo de clima:	TROPICAL CHUVOSO
Período de chuvas:	DEZEMBRO A MAIO
Hidrografia:	RIO MOGI GUAÇU E RIO DO PEIXE
Tipo de solo predominante:	LATOSSOLO AMARELO E VERMELHO

7.1.3. BENFEITORIAS E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

As áreas rurais do Município de Itapira, onde está a Usina do escopo deste trabalho, apresentam poucos melhoramentos públicos.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

7.1.4. CARACTERÍSTICAS DAS RODOVIAS DE ACESSO

Denominação:	SP-352 (Av. Comendador Virgolino de Oliveira)		
	SP-147 (Rodovia Monsenhor Clodoaldo de Paiva/trecho		
	Lindóia-Itapira)		
Pavimentação:	asfalto		

Os mapas de localização e a foto de satélite do imóvel avaliando, no contexto geográfico da região encontram-se no **ANEXO IV** do presente laudo.

7.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

7.2.1. RELAÇÃO DE PRÉDIOS

Sobre a Usina vistoriada foram constatadas as seguintes edificações:

DENOMINAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES		
GALPÃO DA DESCARGA, HILO E MESA ALIMENTADORA		
GALPÃO DO ESTOQUE DE CAL, MANUTENÇÃO E SOLDA		
GALPÃO DA MOENDA		
GALPÃO DAS CALDEIRAS (1)		
GALPÃO DOS DECANTADORES		
GALPÃO DAS CALDEIRAS (2)		
BARRAÇÃO DE CAL		
GALPÃO DO DECANTADOR		
CASA DO GERADOR E MANUTENÇÃO MECÂNICA		
GALPÃO DA DESTILARIA E FERMENTAÇÃO		
FÁBRICA DE AÇÚCAR		
ARMAZÉM 4		
ARMAZÉM 3		
GALPÃO DA ÁREA DO SPRAY - RESFRIAMENTO		
ARMAZÉM 2		
FÁBRICA DESATIVADA (MOENDAS/CALDEIRAS)		
GALPÃO DO SECADOR		
COBERTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL		
SETOR ADMINISTRATIVO, AGRÍCOLA, ENGENHARIA, ETC. (10 casas)		
REFEITÓRIO, AMBULATÓRIO - A.S. (4 casas)		

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

OFICINA AUTOMOTIVA
BORRACHARIA
ALMOXARIFADO
POSTO DE COMBUSTÍVBEIS
DEPARTAMENTO DE TRANSPORTES
PORTARIA
BASES DE CONCRETO DOS EQUIPAMENTOS E TANQUES DA USINA

7.2.2. PADRÃO CONSTRUTIVO DAS EDIFICAÇÕES

GALPÃO DA DESCARGA, HILO E MESA ALIMENTADORA

- Estrutura em concreto armado e metálica;
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas:
- Fechamento lateral parcial em alvenaria;
- Revestimentos externos e internos em massa grossa;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Pintura a látex;
- Pé direito aproximado: 16,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 30 anos.

GALPÃO DO ESTOQUE DE CAL, MANUTENÇÃO E SOLDA

- Estrutura em concreto armado e metálica;
- Pisos internos revestidos em concreto:
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Forro em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em massa grossa;
- Revestimento interno em massa grossa;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas convencionais;
- Instalações hidráulicas convencionais;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Pintura a látex;
- Pé direito aproximado: 16,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 35 anos.

GALPÃO DA MOENDA

- Estrutura em concreto armado e metálica;
- Pisos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Fechamento lateral parcial em alvenaria;
- Revestimentos externos e internos em massa grossa;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Caixilhos em ferro;
- Pintura látex
- Vidros comuns;
- N° de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado: 16,00 m
- Idade aparente: 35 anos.

GALPÃO DAS CALDEIRAS (1)

- Estrutura em concreto armado e metálica;
- Pisos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Fechamento lateral parcial em alvenaria;
- Revestimentos externos e internos em massa grossa;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Caixilhos em ferro;
- Pintura látex
- Vidros comuns;
- N° de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado: 16,00 m
- Idade aparente: 30 anos.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

GALPÃO DOS DECANTADORES

- Estrutura em concreto armado e metálica:
- Pisos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- N° de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado: 15,00 m
- Idade aparente: 35 anos.

GALPÃO DAS CALDEIRAS (2)

- Estrutura em concreto armado e metálica;
- Pisos em concreto:
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- N° de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado: 16,00 m
- Idade aparente: 30 anos.

BARRAÇÃO DE CAL

- Estrutura em concreto armado e metálica;
- Pisos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Fechamento lateral parcial em alvenaria e telhas metálicas;
- Revestimentos externos e internos em massa grossa;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pintura látex
- N° de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado: 7,50 m
- Idade aparente: 30 anos.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

GALPÃO DO DECANTADOR

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura em madeira e metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Fechamento lateral em alvenaria:
- Revestimentos externos e internos em massa grossa;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Pintura a látex:
- Pé direito aproximado: 12,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 30 anos.

CASA DO GERADOR E MANUTENÇÃO MECÂNICA

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos em concreto:
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo e interno em massa grossa;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em ferro;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Pintura a látex;
- Pé direito de 12,00 m
- 01 pavimento;
- Idade aparente: 30 anos

GALPÃO DA DESTILARIA E FERMENTAÇÃO

- Estrutura metálica;
- Pisos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

- Cobertura em telhas metálicas;
- Fechamento lateral parcial em alvenaria;
- Revestimento externo em massa grossa;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pintura látex;
- Número de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado; 13,00 m
- Idade aparente: 35 anos

FÁBRICA DE AÇÚCAR

- Estrutura em concreto armado e metálica;
- Pisos em concreto e em cerâmica de alta resistência;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimentos externos e internos em massa grossa;
- Iluminação mercúrio e fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em ferro com vidros;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Pintura látex;
- N° de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado: 22,00 m
- Idade aparente: 30 anos

ARMAZÉM 4

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimentos externos e internos em massa grossa;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas convencionais;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

- Pintura látex;
- N° de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado: 15,00 m
- Idade aparente: 35 anos.

ARMAZÉM 3

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos em concreto:
- Estrutura da cobertura em madeira;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimentos externos e internos em massa grossa;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- · Portas em ferro;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Pintura látex;
- N° de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado: 15,00 m
- Idade aparente: 35 anos.

GALPÃO DA ÁREA DO SPRAY - RESFRIAMENTO

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica e madeira;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimentos externos e internos em massa grossa;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em ferro;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Pintura látex;
- N° de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado: 5,00 m
- Idade aparente: 40 anos

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

ARMAZÉM 2

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos em concreto;
- Estrutura da cobertura em madeira;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimentos externos e internos em massa grossa;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em ferro;
- Caixilhos em ferro:
- Vidros comuns;
- Pintura látex;
- N° de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado: 15,00 m
- Idade aparente: 30 anos.

FÁBRICA DESATIVADA (MOENDAS/CALDEIRAS)

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimentos externos e internos em massa grossa;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Número de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado de 16,00 m;
- Idade aparente: 35 anos.

GALPÃO DO SECADOR

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura em madeira;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo e interno em massa grossa;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em ferro;
- · Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Pé direito aproximado: 15,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Pintura a látex
- Idade aparente: 30 anos

COBERTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL

- Estrutura metálica;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas convencionais;
- Pé direito aproximado: 8,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 25 anos

SETOR ADMINISTRATIVO, AGRÍCOLA, ENGENHARIA, ETC (10 casas)

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em cerâmica;
- Estrutura da cobertura em madeira;
- Cobertura em telhas de barro;
- Forro em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo e interno em massa grossa;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em madeira;
- Caixilhos em madeira e ferro;
- Vidros comuns;
- Pé direito aproximado: 2,80 m;
- Número de pavimentos: 01
- Pisos dos banheiros em cerâmica;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

- Paredes dos banheiros revestidas em cerâmica;
- Metais e louças comuns;
- Idade aparente: 30 anos

REFEITÓRIO, AMBULATÓRIO - A.S. (4 casas)

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em cerâmica;
- Estrutura da cobertura em madeira;
- Cobertura em telhas de barro;
- Forro em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo e interno em massa grossa e cerâmica;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em madeira e ferro;
- Caixilhos em madeira e ferro;
- Vidros comuns;
- Pé direito aproximado: 2,80 m;
- Número de pavimentos: 02
- Pisos dos banheiros em cerâmica;
- Paredes dos banheiros revestidas em cerâmica;
- Metais e louças comuns;
- Idade aparente: 30 anos

OFICINA AUTOMOTIVA

- Estrutura em concreto armado;
- Piso em concreto;
- Estrutura da cobertura em madeira;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo e interno em massa grossa;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em madeira e ferro;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Pé direito aproximado: 4,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 35 anos.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

BORRACHARIA

- Estrutura em concreto armado;
- Piso em concreto;
- Estrutura da cobertura em madeira;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo e interno em massa grossa;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns:
- Pintura a látex;
- Pé direito aproximado: 4,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 35 anos.

ALMOXARIFADO

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos em concreto;
- Estrutura da cobertura em madeira;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo e interno em massa grossa;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em ferro;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Pintura látex;
- Pé direito aproximado: 4,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 35 anos.

POSTO DE COMBUSTÍVEIS

- Estrutura metálica;
- Pisos internos revestidos em concreto;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Número de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado de 4,00 m;
- Idade aparente: 25 anos.

DEPARTAMENTO DE TRANSPORTES

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos em cerâmica;
- Estrutura da cobertura em madeira;
- Cobertura em telhas de barro;
- Forro em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo e interno em massa grossa;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em madeira;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Pintura látex;
- Pé direito aproximado: 3,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 30 anos.

PORTARIA

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos em cerâmica;
- Estrutura da cobertura em concreto armado:
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Forro em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo e interno em massa grossa;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em madeira;
- Caixilhos em ferro;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

- Vidros comuns;
- Pintura látex;
- Pé direito aproximado: 3,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 30 anos.

As documentações fotográficas que melhor ilustram o bem em estudo encontram-se nos **ANEXO I** e **II** ao presente laudo.

7.2.3. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA PELO SOLICITANTE

As informações para a caracterização do imóvel avaliando, foram obtidas no local, pois a planta de layout da Usina não foi fornecida.

As áreas do imóvel foram estimadas ou fornecidas pelo interessado.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

8. AVALIAÇÃO

8.1. VALOR DE MERCADO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E BASES DE CONCRETO

O valor das edificações, benfeitorias e bases de concreto será calculado com base na seguinte fórmula:

$$V = (A X q) - D$$

Onde:

V = Valor de mercado da edificação em R\$

A = Área construída da edificação em m² ou volume de concreto em m³

q = Valor unitário do custo por m²/m / m³ em R\$/m²

D = Depreciação calculada pela tabela de Ross – Heidecke em percentual.

Para obtenção do custo unitário de edificação por m² é utilizado o índice CUB – SINDUSCON – R8N para o Estado de São Paulo. A tabela "Cálculo do Valor das Edificações" encontra-se no **ANEXO III** do presente laudo.

Assim, apresentamos abaixo o quadro resumo do valor das edificações, benfeitorias e das bases de concreto, extraído do **ANEXO III**.

DISCRIMINAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	ÁREA (M²)(M³)(M)	VALOR (R\$)
GALPÃO DA DESCARGA, HILO E MESA ALIMENTADORA	768,00	580.578,80
GALPÃO DO ESTOQUE DE CAL, MANUTENÇÃO E SOLDA	1.056,00	847.802,98
GALPÃO DA MOENDA	1.200,00	1.092.103,60
GALPÃO DAS CALDEIRAS (1)	960,00	959.634,39
GALPÃO DOS DECANTADORES	600,00	412.951,67
GALPÃO DAS CALDEIRAS (2)	600,00	648.375,02
BARRAÇÃO DE CAL	50,00	37.798,10
GALPÃO DO DECANTADOR	540,00	408.219,47
CASA DO GERADOR E MANUTENÇÃO MECÂNICA	520,00	568.949,08
GALPÃO DA DESTILARIA E FERMENTAÇÃO	676,00	465.258,89
FÁBRICA DE AÇÚCAR	2.000,00	1.999.238,31
ARMAZÉM 4	6.750,00	4.645.706,34
ARMAZÉM 3	1.950,00	1.342.092,94
GALPÃO DA ÁREA DO SPRAY - RESFRIAMENTO	300,00	184.526,15
ARMAZÉM 2	1.350,00	1.020.548,68
FÁBRICA DESATIVADA (MOENDAS/CALDEIRAS)	4.125,00	2.839.042,77

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

GALPÃO DO SECADOR	1.200,00	1.050.780,76
COBERTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL	60,00	30.797,81
SETOR ADMINISTR., AGRÍCOLA, ENGENHARIA (10 casas)	720,00	977.425,35
REFEITÓRIO, AMBULATÓRIO - A.S. (4 casas)	700,00	950.274,64
OFICINA AUTOMOTIVA	1.860,00	1.280.150,19
BORRACHARIA	660,00	454.246,84
ALMOXARIFADO	1.120,00	770.843,13
POSTO DE COMBUSTÍVBEIS	630,00	425.496,11
DEPARTAMENTO DE TRANSPORTES	90,00	91.090,30
PORTARIA	40,00	43.765,31
BASES DE CONCRETO DOS EQUIP. E TANQUES DA USINA	4.365,00	6.242.116,15
VALOR TOTAL		30.369.813,80

Valor adotado (arredondado) = R\$ 30.370.000,00

(Trinta milhões, trezentos e setenta mil Reais).

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

9. TERMO DE RESPONSABILIDADE

Este laudo contém o resultado da avaliação de bens a pedido de **Virgolino de Oliveira S/A Açúcar e Álcool** na data-base **Agosto de 2021**.

Os bens imóveis foram avaliados por profissionais, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente ou por amostragem, nos locais prováveis de localização das quadras, conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

A **Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP.** é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia de Avaliações, adotando critérios e métodos de cálculo consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas de avaliações vigentes, quando for possível a aplicação das mesmas no caso analisado.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, das normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

- Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico "INTRODUÇÃO E OBJETIVO". O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.
- Nenhum membro da **Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP**, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.
- Consideramos que as informações obtidas junto a terceiros são confiáveis e foram fornecidas de boa-fé.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

- A Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.
- Na presente avaliação, não foi feita conferência de área em campo, sendo admitidas como corretas as áreas fornecidas pelo interessado.
- A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados. Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas ou hipotecas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.
- Os valores expressos neste laudo, resultado da análise técnica realizada, não levam em consideração eventuais direitos de lavra de minerais que possam existir no subsolo do imóvel estudado. A aferição desses valores não é de competência profissional dos signatários. Também, não foram analisados eventuais projetos de desapropriação por órgãos públicos, aprovados ou em fase de aprovação, para realização de obras de caráter público. Essas análises não fazem parte do escopo do presente laudo e não constam do tópico "INTRODUÇÃO E OBJETIVO" deste laudo.
- O imóvel avaliando não foi analisado no tocante a legislação ambiental vigente, nos âmbitos federal, estadual ou municipal, e suas normatizações. Não foram analisados, portanto, quaisquer tipos de restrições, impactos, danos, ônus, passivos etc, de caráter ambiental, por não serem objeto da presente análise técnica.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

- Não foram analisados os títulos de propriedade dos imóveis avaliados, no que concerne à matéria jurídica neles expressa, pois tal procedimento foge ao âmbito profissional dos signatários.
- Com relação aos serviços realizados neste trabalho técnico, e que resultaram no presente "Laudo de Avaliação", Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP. tem sua responsabilidade máxima limitada ao total dos honorários técnicos contratados, independente da forma de ação.

São Paulo, 05 de Agosto de 2021

Victor Manoel Ventura Seco

Engenheiro - CREA - 0601286270/D - SP IBAPE-SP - Membro Titular nº. 1.237

Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP

CREA - 040.348-0 - SP

IBAPE-SP

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Tel.: (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43 e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

10. ANEXOS

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL (com legenda)

ANEXO II - FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL (sem legenda)

ANEXO III - CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E DAS BASES DE CONCRETO

ANEXO IV - MAPAS DE LOCALIZAÇÃO E FOTO DE SATÉLITE

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Tel.: (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43 e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL (FOTOS COM LEGENDA)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Localização: Usina Itapira - Município de Itapira - SP



FOTO 1: Vista geral da entrada da Usina Itapira



FOTO 2: Vista geral da portaria



FOTO 3: Vista geral da área de apoio administrativo



FOTO 4: Vista geral da área de apoio administrativo



FOTO 5: Vista geral da área de treinamento



FOTO 6: Vista geral da Usina Itapira (área industrial ao fundo)



FOTO 7: Vista geral da área da oficina automotiva



FOTO 8: Vista geral da balança rodoviária



FOTO 9: Vista geral da área de transportes e posto de abastecimento



FOTO 10: Vista geral do posto de abastecimento



FOTO 11: Vista geral da área de estacionamento



FOTO 12: Área de descarga de cana



FOTO 13: Vista geral do barração de cana

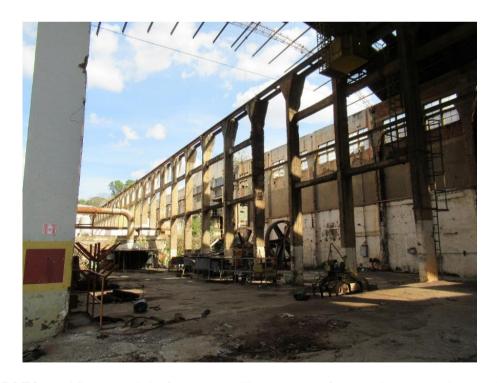


FOTO 14: Vista geral de área sem utilização (contígua ao barracão de cana)



FOTO 15: Vista geral de área sem utilização (contígua ao barracão de cana)



FOTO 16: Vista geral da área das moendas



FOTO 17: Vista geral da área das moendas



FOTO 18: Vista da esteira de bagaço



FOTO 19: Vista da área da caldeira



FOTO 20: Vista geral da área de caldeira



FOTO 21: Área de Elétrica e Instrumentação



FOTO 22: Área de tratamento de caldo



FOTO 23: Vista geral da caldeira (2)



FOTO 24: Vista geral de CCM da caldeira (2) - fora de operação



FOTO 25: Deposito de produtos químicos

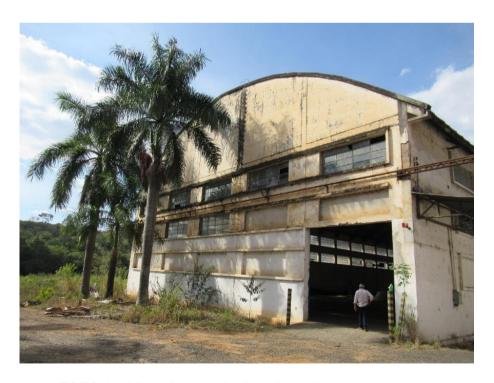


FOTO 26: Vista da entrada do galpão de armazenamento



FOTO 27: Vista interna do galpão de armazenamento



FOTO 28: Vista interna do galpão de armazenamento 04

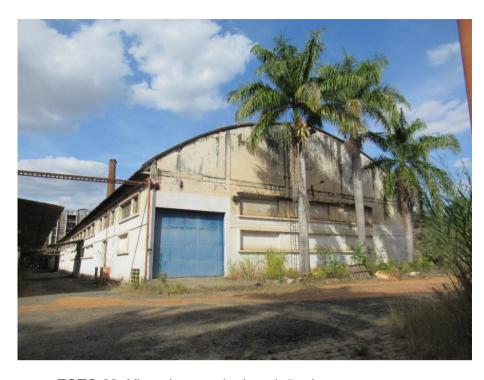


FOTO 29: Vista da entrada de galpão de armazenamento



FOTO 30: Vista lateral do galpão de armazenamento 04



FOTO 31: Galpão da fábrica de açúcar



FOTO 32: Galpão da fábrica de açúcar



FOTO 33: Fábrica de açúcar



FOTO 34: Área de preparo para a fabricação de açúcar



FOTO 35: Antiga área de caldeiras (fora de operação)



FOTO 36: Antiga área de caldeiras (fora de operação)



FOTO 37: Antiga área de moendas (fora de operação)



FOTO 38: Antiga área de moendas (fora de operação)



FOTO 39: Área de laboratório



FOTO 40: Sala de geração de energia (fora de uso)



FOTO 41: Área de ensaque de açúcar



FOTO 42: Área de destilaria



FOTO 43: Área de destilaria



FOTO 44: Área de galpão desativada



FOTO 45: Vista geral da área de tanques de álcool



FOTO 46: Área de Guarita

FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL (FOTOS SEM LEGENDA)













Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 18:50, sob o número WSDL21700112414 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000626-29.2021.8.26.0531 e código 716E8B6.





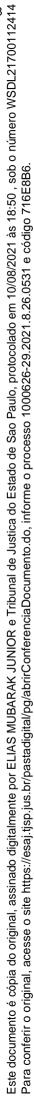








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 18:50, sob o número WSDL21700112414 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000626-29.2021.8.26.0531 e código 716E8B6.







































Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 18:50, sob o número WSDL21700112414 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000626-29.2021.8.26.0531 e códino 716FRR6











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 18:50, sob o número WSDL21700112414 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000626-29.2021.8.26.0531 e código 716E8B6.

CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E BASES DE CONCRETO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 18:50, sob o número WSDL21700112414. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000626-29.2021.8.26.0531 e código 716E8B6.

CÁLCULO DE ÁREAS - E DEPRECIAÇÃO ROSS - HEIDECKE USINA ITAPIRA - MUNICÍPIO DE ITAPIRA - SP

DATA BASE: AGOSTO DE 2021

CONSTRUÇÕES, BENFEITORIAS E BASES DE CONCRETO

EDIFICAÇÃO	ÁREA	IDADE (*1)	INDICE ROSS	DEPRECIAÇÃO
	(M)(M2)(M3)(*2)		TABELA	k1 EM % (*)
GALPÃO DA DESCARGA, HILO E MESA ALIMENTADORA	768,00	30	0,488	0,512
GALPÃO DO ESTOQUE DE CAL, MANUTENÇÃO E SOLDA	1.056,00	35	0,638	0,362
GALPÃO DA MOENDA	1.200,00	35	0,556	0,444
GALPÃO DAS CALDEIRAS (1)	960,00	30	0,488	0,512
GALPÃO DOS DECANTADORES	600,00	35	0,556	0,444
GALPÃO DAS CALDEIRAS (2)	600,00	30	0,426	0,574
BARRAÇÃO DE CAL	50,00	30	0,488	0,512
GALPÃO DO DECANTADOR	540,00	30	0,488	0,512
CASA DO GERADOR E MANUTENÇÃO MECÂNICA	520,00	30	0,426	0,574
GALPÃO DA DESTILARIA E FERMENTAÇÃO	676,00	35	0,556	0,444
FÁBRICA DE AÇÚCAR	2.000,00	30	0,488	0,512
ARMAZÉM 4	6.750,00	35	0,556	0,444
ARMAZÉM 3	1.950,00	35	0,556	0,444
GALPÃO DA ÁREA DO SPRAY - RESFRIAMENTO	300,00	40	0,630	0,370
ARMAZÉM 2	1.350,00	30	0,488	0,512
FÁBRICA DESATIVADA (MOENDAS/CALDEIRAS)	4.125,00	35	0,556	0,444
GALPÃO DO SECADOR	1.200,00	30	0,582	0,418
COBERTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL	60,00	25	0,426	0,574
SETOR ADMINISTRATIVO, AGRÍCOLA, ENGENHARIA, ETC. (10 casas)	720,00	30	0,426	0,574
REFEITÓRIO, AMBULATÓRIO - A.S. (4 casas)	700,00	30	0,426	0,574
OFICINA AUTOMOTIVA	1.860,00	35	0,556	0,444
BORRACHARIA	660,00	35	0,556	0,444
ALMOXARIFADO	1.120,00	35	0,556	0,444
POSTO DE COMBUSTÍVBEIS	630,00	25	0,426	0,574
DEPARTAMENTO DE TRANSPORTES	90,00	30	0,488	0,512
PORTARIA	40,00	30	0,426	0,574
BASES DE CONCRETO DOS EQUIPAMENTOS E TANQUES DA USINA *	4.365,00	30	0,502	0,498

^{*} Volume de concreto estimado levando-se em conta a capacidade de moagem de cana por ano da Usina

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 18:50, sob o número WSDL21700112414.

CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES

USINA ITAPIRA MUNICÍPIO DE ITAPIRA - SP DATA BASE: AGOSTO DE 2021

CONSTRUÇÕES, BENFEITORIAS E BASES DE CONCRETO

DISCRIMINAÇÃO	UNIDADE	ÁREA	CUSTO REPOSIÇÃO	DEPRECIAÇÃO	Foc (*4)	VALOR DAS
DA EDIFICAÇÃO		(M) (M2) (M3)(*3)	(R\$/M)(R\$/M2)(R\$/M3)(*1)	k1 (*2) EM %	(%)	EDIFICAÇÕES (R\$)
GALPÃO DA DESCARGA, HILO E MESA ALIMENTADORA	1	768,00	1.240,10	0,512	0,610	580.578,80
GALPÃO DO ESTOQUE DE CAL, MANUTENÇÃO E SOLDA	1	1.056,00	1.639,80	0,362	0,490	847.802,98
GALPÃO DA MOENDA	1	1.200,00	1.639,80	0,444	0,555	1.092.103,60
GALPÃO DAS CALDEIRAS (1)	1	960,00	1.639,80	0,512	0,610	959.634,39
GALPÃO DOS DECANTADORES	1	600,00	1.240,10	0,444	0,555	412.951,67
GALPÃO DAS CALDEIRAS (2)	1	600,00	1.639,80	0,574	0,659	648.375,02
BARRACÃO DE CAL	1	50,00	1.240,10	0,512	0,610	37.798,10
GALPÃO DO DECANTADOR	1	540,00	1.240,10	0,512	0,610	408.219,47
CASA DO GERADOR E MANUTENÇÃO MECÂNICA	1	520,00	1.660,29	0,574	0,659	568.949,08
GALPÃO DA DESTILARIA E FERMENTAÇÃO	1	676,00	1.240,10	0,444	0,555	465.258,89
FÁBRICA DE AÇÚCAR	1	2.000,00	1.639,80	0,512	0,610	1.999.238,31
ARMAZÉM 4	1	6.750,00	1.240,10	0,444	0,555	4.645.706,34
ARMAZÉM 3	1	1.950,00	1.240,10	0,444	0,555	1.342.092,94
GALPÃO DA ÁREA DO SPRAY - RESFRIAMENTO	1	300,00	1.240,10	0,370	0,496	184.526,15
ARMAZÉM 2	1	1.350,00	1.240,10	0,512	0,610	1.020.548,68
FÁBRICA DESATIVADA (MOENDAS/CALDEIRAS)	1	4.125,00	1.240,10	0,444	0,555	2.839.042,77
GALPÃO DO SECADOR	1	1.200,00	1.639,80	0,418	0,534	1.050.780,76
COBERTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL	1	60,00	778,90	0,574	0,659	30.797,81
SETOR ADMINISTRATIVO, AGRÍCOLA, ENGENHARIA, ETC. (10 casas)	1	720,00	2.059,99	0,574	0,659	977.425,35
REFEITÓRIO, AMBULATÓRIO - A.S. (4 casas)	1	700,00	2.059,99	0,574	0,659	950.274,64
OFICINA AUTOMOTIVA	1	1.860,00	1.240,10	0,444	0,555	1.280.150,19
BORRACHARIA	1	660,00	1.240,10	0,444	0,555	454.246,84
ALMOXARIFADO	1	1.120,00	1.240,10	0,444	0,555	770.843,13
POSTO DE COMBUSTÍVBEIS	1	630,00	1.024,87	0,574	0,659	425.496,11
DEPARTAMENTO DE TRANSPORTES	1	90,00	1.660,29	0,512	0,610	91.090,30
PORTARIA	1	40,00	1.660,29	0,574	0,659	43.765,31
BASES DE CONCRETO DOS EQUIPAMENTOS E TANQUES DA USINA (*5)	1	4.365,00	2.391,37	0,498	0,598	6.242.116,15
	·	·			TOTAL R\$	30.369.813,80

DISCRIMINAÇÃO	R8N	CLASSIFICA-	CUSTO REPOSIÇÃO
DA EDIFICAÇÃO	(R\$)	ÇÃO DE R8N	(R\$/M) (R\$/M2) (R\$/M3)(*1)
GALPÃO DA DESCARGA, HILO E MESA ALIMENTADORA	1.708,12	0,726	1.240,10
GALPÃO DO ESTOQUE DE CAL, MANUTENÇÃO E SOLDA	1.708,12	0,960	1.639,80
GALPÃO DA MOENDA	1.708,12	0,960	1.639,80
GALPÃO DAS CALDEIRAS (1)	1.708,12	0,960	1.639,80
GALPÃO DOS DECANTADORES	1.708,12	0,726	1.240,10
GALPÃO DAS CALDEIRAS (2)	1.708,12	0,960	1.639,80
BARRAÇÃO DE CAL	1.708,12	0,726	1.240,10
GALPÃO DO DECANTADOR	1.708,12	0,726	1.240,10
CASA DO GERADOR E MANUTENÇÃO MECÂNICA	1.708,12	0,972	1.660,29
GALPÃO DA DESTILARIA E FERMENTAÇÃO	1.708,12	0,726	1.240,10
FÁBRICA DE AÇÚCAR	1.708,12	0,960	1.639,80
ARMAZÉM 4	1.708,12	0,726	1.240,10
ARMAZÉM 3	1.708,12	0,726	1.240,10
GALPÃO DA ÁREA DO SPRAY - RESFRIAMENTO	1.708,12	0,726	1.240,10
ARMAZÉM 2	1.708,12	0,726	1.240,10
FÁBRICA DESATIVADA (MOENDAS/CALDEIRAS)	1.708,12	0,726	1.240,10
GALPÃO DO SECADOR	1.708,12	0,960	1.639,80
COBERTURA DO CARREGAMENTO DE ÁLCOOL	1.708,12	0,456	778,90
SETOR ADMINISTRATIVO, AGRÍCOLA, ENGENHARIA, ETC. (10 casas)	1.708,12	1,206	2.059,99
REFEITÓRIO, AMBULATÓRIO - A.S. (4 casas)	1.708,12	1,206	2.059,99
OFICINA AUTOMOTIVA	1.708,12	0,726	1.240,10
BORRACHARIA	1.708,12	0,726	1.240,10
ALMOXARIFADO	1.708,12	0,726	1.240,10
POSTO DE COMBUSTÍVBEIS	1.708,12	0,600	1.024,87
DEPARTAMENTO DE TRANSPORTES	1.708,12	0,972	1.660,29
PORTARIA	1.708,12	0,972	1.660,29
BASES DE CONCRETO DOS EQUIPAMENTOS E TANQUES DA USINA	1.708,12	1,400	2.391,37

^(*1) Valor de referência do R8N para JUNHO DE 2021= R\$ 1.708,12 (último índice publicado)

^(*2) ROSS HEIDECKE

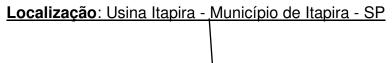
^(*3) Observação: Foram adotadas as áreas constantes dos documentos ou estimadas

^(*4) Foc: Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação. (*5) Volume de concreto estimado levando-se em conta a capacidade de moagem de cana por ano da Usina

MAPAS DE LOCALIZAÇÃO E FOTO DE SATÉLITE

MAPAS DE LOCALIZAÇÃO





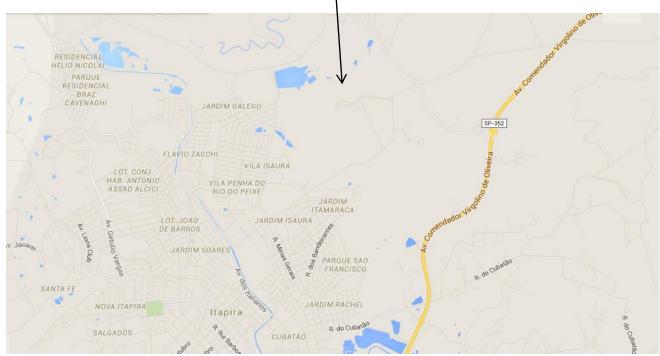
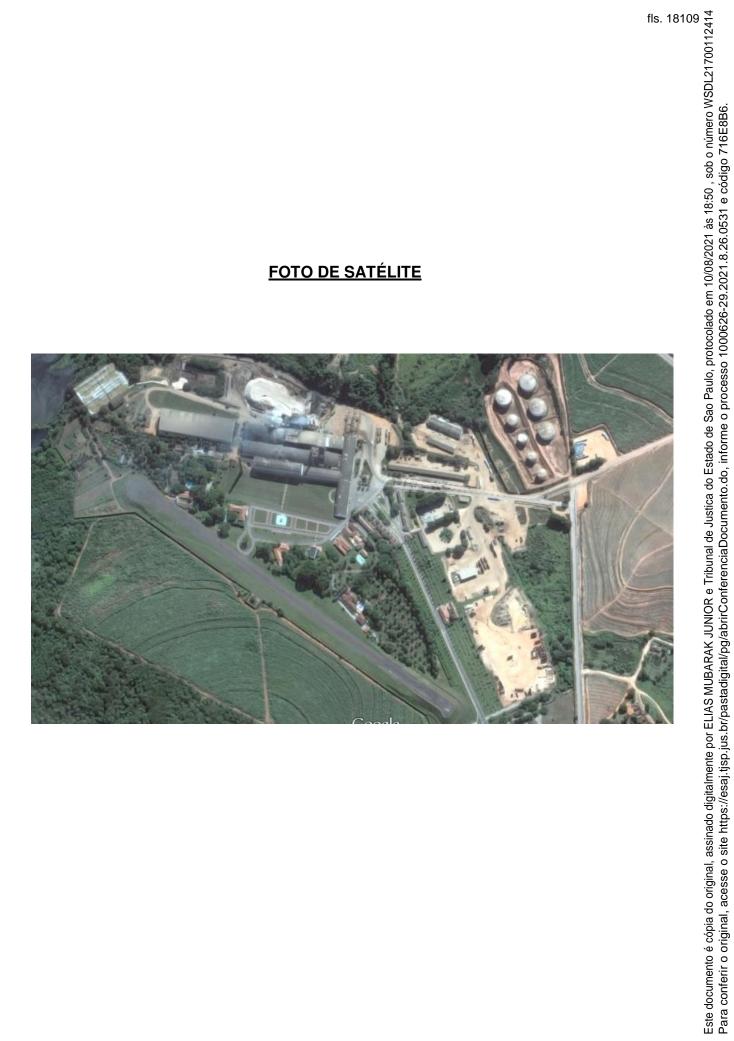


FOTO DE SATÉLITE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 18:50, sob o número WSDL21700112414 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000626-29.2021.8.26.0531 e código 716E8BC.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

IMOVEL DO TIPO:	USINA JOSE BONIFACIO	
LOCALIZAÇÃO:	Município de José Bonifácio - SP	
SOLICITANTE: V	/irgolino de Oliveira S/A Açúcar e Á	Icool
VALOR TOTAL DE	MERCADO:	R\$ 43.020.000,00
DATA:		Agosto de 2021

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: <u>venturaavaliacoes@gmail.com</u> site: <u>www.venturaconsultoria.com.br</u>

ÍNDICE

DISCRIMINAÇÃO	PÁGINA
1. INTRODUÇÃO E OBJETIVO	03
2. CONCEITOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	04
2.1. CONCEITOS COMPLEMENTARES DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	05
3. METODOLOGIA UTILIZADA NAS AVALIAÇÕES	06
4. NORMAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO	07
5. NÍVEL DE PRECISÃO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	08
6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS	09
6.1. CLASSIFICAÇÃO DOS TERRENOS	09
6.2. LOTES E GLEBAS	10
6.3. EDIFICAÇÕES	11
6.4. PESQUISA IMOBILIÁRIA	12
6.5. DETERMINAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO DE EDIFICAÇÃO	13
6.6. MÉTODO ESCOLHIDO E CRITÉRIO ADOTADO	14
7. VISTORIA	15
7.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO GEO-ECONÔMICA	15
7.1.1. LOCALIZAÇÃO E ACESSIBILIDADE	15
7.1.2. CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA - MICRORREGIÃO	15
7.1.3. BENFEITORIAS E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	15
7.1.4. CARACTERÍSTICAS DA RODOVIA DE ACESSO	16
7.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES	16
7.2.1. RELAÇÃO DE PRÉDIOS	16
7.2.2. PADRÃO CONSTRUTIVO DAS EDIFICAÇÕES	17
7.2.3. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA PELO SOLICITANTE	26
8. AVALIAÇÃO	27
8.1. VALOR DE MERCADO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E BASES DE CONCRETO	27
9. TERMO DE RESPONSABILIDADE	29
10. ANEXOS	32

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPPEmpresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Tel.: (11) 5073.62.50 - Cel: (11) 99126.05.43 e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

1 - INTRODUÇÃO E OBJETIVO

O objetivo da presente análise técnica é aferir o valor de mercado do seguinte imóvel:

Imóvel	Usina
Município	José Bonifácio
Estado	São Paulo
Solicitante	Virgolino de Oliveira S/A Açúcar e Álcool

Esta análise técnica foi realizada pela Ventura Avaliações e Consultoria Ltda. EPP, a pedido da **GVO - Grupo Virgolino de Oliveira** e tem por finalidade aferir valores patrimoniais de bens imóveis constituídos de construções, benfeitorias e bases de concreto, através de laudo de uso restrito, definido na versão anterior da norma da NBR-14653 e na normal atualmente em vigor não tendo atingido o Grau I, análise técnica essa que foi realizada utilizando informações fornecidas pela solicitante e coletadas em vistoria por amostragem.

Os resultados das análises e cálculos realizados, bem como as informações necessárias à fundamentação desta avaliação, encontram-se no corpo deste laudo e em seus anexos.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Tel.: (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43 e-mail: <u>venturaavaliacoes@gmail.com</u> site: <u>www.venturaconsultoria.com.br</u>

2 – CONCEITOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Em conformidade com a norma ABNT-14653-1 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais", e as normas do IBAPE-SP, apresentamos as definições e conceitos de Engenharia de Avaliações que são utilizados nas avaliações de bens.

Avaliação de bens: Análise técnica realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data;

Bem: Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio;

Bem tangível: Bem identificado materialmente (ex. imóveis, equipamentos, matérias-primas);

Benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano;

Custo de Reprodução: Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação;

Depreciação: Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por decrepitude, deterioração, mutilação ou obsoletismo;

Engenharia de Avaliações: Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados aplicados á avaliação de bens;

Engenheiro de Avaliações: Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agromonia – CREA;

Foc: Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação.

Imóvel: Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação;

Liquidação Forçada: Condição relativa a hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção do mercado;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br **Pesquisa**: Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado;

Situação Paradigma: Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem;

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

Vida útil: Prazo de utilização funcional de um bem.

2.1. - CONCEITOS COMPLEMENTARES DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Valor de mercado: é o que um bem obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de um prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do bem em seus detalhes. Avaliação é a determinação técnica do valor de um bem ou de um direito sobre o bem.

Valor de Liquidação Forçada: é o valor que uma propriedade terá se exposta à venda imediata no mercado, estando cientes, o comprador e o vendedor, das características e finalidades para os quais o imóvel serve, o vendedor sendo compelido a vender e o comprador estando desejoso, mas não compelido a comprar.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

3. METODOLOGIA UTILIZADA NAS AVALIAÇÕES

As análises técnicas de Engenharia de Avaliações são baseadas nas normas da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Essas normas regem as avaliações, dando as diretrizes básicas à boa técnica avaliatória e orientam conforme os seguintes métodos:

3.1. Método Comparativo Direto

O valor de mercado do bem é identificado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

3.2. Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômica, mediante hipotético empreendimento, compatível com as características do bem e com as condições de mercado na qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para e execução e comercialização do produto.

3.3. Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

3.4. Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: <u>venturaavaliacoes@gmail.com</u> site: <u>www.venturaconsultoria.com.br</u>

3.5. Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

3.6. Método da Quantificação de Custos

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

4. NORMAS TÉCNICAS DE AVALIAÇÃO

As normas a serem observadas para a avaliação do imóvel rural (atividade Agroindustrial – Setor Sucro energético) em questão identificado no item "1" deste laudo são:

- NBR 14653 1 "Avaliação de Bens Parte 1 Procedimentos Gerais";
- NBR 14653 3 "Avaliação de Bens Parte 3 Imóveis Rurais";

As normas de avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), são estudadas e discutidas no âmbito do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, por profissionais associados de diversas especialidades da Engenharia de Avaliações, que formulam estudos e trabalhos técnicos, para promover a boa técnica avaliatória. Procuramos, nesta análise técnica, utilizar esses estudos, sempre que possível, para servir de parâmetros confiáveis e notadamente consagrados em avaliações.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: <u>venturaavaliacoes@gmail.com</u> site: <u>www.venturaconsultoria.com.br</u>

5. NÍVEL DE PRECISÃO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As avaliações podem ser especificadas quanto á fundamentação e quanto á precisão

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, levando em consideração a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados, da metodologia e dos instrumentos utilizados.

As análises técnicas de avaliações apresentadas neste laudo se enquadram como avaliação de precisão expedita na norma vigente até 29/06/2004, não satisfazendo as exigências da norma vigente até 31/12/2010, quanto aos graus de fundamentação e precisão, sendo consideradas, para todos os efeitos, como "parecer técnico de engenharia de avaliações", item 3.34, em conformidade com a norma NBR – 14653-2 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais", vigente até 31/12/2010, e são caracterizadas, atualmente, como laudo de uso restrito, conforme item 9.1.3 da norma técnica de avaliações NBR 14.653-2 vigente até o presente.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

6.1. CLASSIFICAÇÃO DOS TERRENOS

6.1.1. Classificação em Função da Capacidade de Uso

A classificação de um terreno, segundo a sua capacidade de uso, é feita em função dos seguintes fatores:

- Características físicas do terreno, tais como localização, situação, topografia, dimensão, forma, solo, etc.
- Utilização atual e vocação.
- Utilização efetiva dos terrenos semelhantes, situados na mesma região.
- Limitações ao uso do terreno (restrições ou servidões) impostas pelos poderes competentes.
- Infraestrutura urbana disponível.

6.1.2. Classificação em Função do Tamanho Relativo

Cada tipo de terreno possui, conforme a região onde se situa, um tamanho ou área ideal, que permite o seu aproveitamento eficiente e economicamente aconselhável.

Em relação a esse tamanho ideal, os terrenos podem ser classificados em lotes ou glebas.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: <u>venturaavaliacoes@gmail.com</u> site: <u>www.venturaconsultoria.com.br</u>

6.2. LOTES E GLEBAS

6.2.1. Lotes

O valor dos lotes urbanos será calculado, como já foi dito, com base nos artigos das seguintes normas:

NBR – 14653-2 "Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos";

Todos os conceitos e definições da norma acima citada, sempre que possível, em função das peculiaridades de cada caso, devem ser respeitados.

Para a obtenção do valor unitário de terreno, em cada local a ser avaliado, sempre é realizada uma pesquisa de mercado de ofertas ou vendas reais de terrenos semelhantes ao em análise.

Com o preço unitário encontrado na pesquisa, aplicando-se os critérios da já referida norma, encontra-se o valor final do terreno (lote).

6.2.2. Glebas

Quando de avaliações de glebas, é necessário verificar se a mesma é loteável, atendendo às condições de viabilidade do hipotético loteamento.

A avaliação das glebas loteáveis é feita pelo método comparativo, havendo duas alternativas: por comparação direta e por comparação indireta.

Avaliação por Comparação Direta

O valor da gleba loteável avalianda é obtido por comparação, com os preços de mercado, contemporâneos à avaliação, de outras glebas loteáveis, do mesmo tipo, que tenham características físicas semelhantes às da gleba loteável em análise.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: <u>venturaavaliacoes@gmail.com</u> site: <u>www.venturaconsultoria.com.br</u>

Avaliação por Comparação Indireta

Neste método, considera-se que sobre a gleba avaliada será efetuado um hipotético loteamento. Através da utilização do método anteriormente explanado, se obtém os valores de cada lote hipotético. Para a obtenção do valor da gleba como um todo, é necessário que o valor total apurado com a venda dos lotes seja deduzido das despesas (diretas e indiretas) advindas da execução do referido loteamento. Usualmente é utilizado o método involutivo.

6.3. EDIFICAÇÕES

A classificação de uma edificação e mensuração de seu valor de mercado é feita considerando-se suas características e em função dos seguintes fatores:

- Padrão econômico da região e circunvizinhança;
- Tipo de ocupação e densidade;
- Padrão de acabamento da edificação;
- Características da edificação: área privativa, nº de vagas de garagem, etc;
- Estado de conservação da edificação;
- Melhoramentos públicos existentes e infraestrutura urbana.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Tel.: (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43 e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

6.4. PESQUISA IMOBILIÁRIA

Em função da disponibilidade e confiabilidade de ofertas do mercado imobiliário local, é realizada uma pesquisa, tão ampla quanto for necessária ao caso. São consultados profissionais de vendas do mercado imobiliário (corretores de imóveis), proprietários, Cartório de Registro de Imóveis da comarca onde se situa o imóvel avaliando, Prefeitura do município, anúncios de jornais e placas fixadas nos imóveis a venda na região.

A norma NBR – 14653-1 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais" recomenda a busca da maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Recomenda também, na fase de coleta de dados:

- Buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- Identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com o objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- Identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- Buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

6.5. DETERMINAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO DE EDIFICAÇÃO

O cálculo do custo unitário de edificação em R\$/m2, leva em consideração o custo atual de construção para edificações análogas às do imóvel avaliando, e não edificações idênticas.

Construções análogas são edificações que, por sua funcionalidade, finalidade e capacidade podem substituir adequadamente a construção que está sendo avaliada, cumprindo a mesma função desta, de forma satisfatória,

Nesta análise técnica utilizamos o CUB – Custo Unitário Básico do SISDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil, índice básico R8N, que é publicado mensalmente por esse sindicato, em diversas capitais dos estados brasileiros.

Para a classificação do padrão construtivo das edificações, é utilizado o estudo elaborado pelo IBAPE-SP intitulado "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – Conversão dos Coeficientes H82N para R8N", estudo aprofundado sobre o tema, que utiliza o índice CUB – SINDUSCON – R8N, em conformidade com a norma NBR 12.721-2006 da ABNT.

No cálculo de depreciação das edificações é utilizado o estudo técnico de Ross – Heidecke, que leva em consideração influências, da idade aparente, do estado de conservação e da vida útil econômica de cada tipo de edificação, em seguida é calculado o "Foc" Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

6.6. MÉTODO ESCOLHIDO E CRITÉRIO ADOTADO

A metodologia a ser aplicada procura ser compatível com o bem avaliando, levando em consideração a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

As análises técnicas de avaliações apresentadas neste laudo se enquadram como avaliação de precisão expedita na norma vigente até 29/06/2004, não satisfazendo as exigências da norma vigente até 31/12/2010, quanto aos graus de fundamentação e precisão, sendo consideradas, para todos os efeitos, como "parecer técnico de engenharia de avaliações", item 3.34, em conformidade com a norma NBR – 14653-2 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais", vigente até 31/12/2010, e são caracterizadas, atualmente, como laudo de uso restrito, conforme item 9.1.3 da norma técnica de avaliações NBR 14.653-2 vigente até o presente.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

7. VISTORIA

Na vistoria realizada o imóvel apresentava as seguintes características:

7.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO GEO-ECONÔMICA

7.1.1. LOCALIZAÇÃO E ACESSIBILIDADE

O Município de José Bonifácio possui infraestrutura de transportes de cargas e coletivos, tais como ônibus municipais e intermunicipais. É servido por sistema rodoviário composto de estradas asfaltadas e de terra, em regular estado de conservação.

7.1.2. CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA – MICRORREGIÃO

Tipo de uso:	AGRÍCOLA
Produtos agrícolas:	CANA DE AÇÚCAR
Topografia:	PRATICAMENTE PLANA
Tipo de clima:	TROPICAL CHUVOSO
Período de chuva:	DEZEMBRO A MAIO
Hidrografia:	RIBEIRÃO DA FARTURA E RIBEIRÃO JACARÉ
Tipo de solo predominante:	LATOSSOLO AMARELO E VERMELHO AMARELO

7.1.3. BENFEITORIAS E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

As áreas rurais do Município de José Bonifácio, onde está a Usina do escopo deste trabalho, apresentam poucos melhoramentos públicos.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

7.1.4. CARACTERÍSTICAS DAS RODOVIAS DE ACESSO

Denominação:	SP-425 (Rodovia Assis Chateaubriand) BR-153 (Rodovia Transbrasiliana)
Pavimentação:	ASFALTO

Os mapas de localização e a foto de satélite do imóvel avaliando, no contexto geográfico da região encontram-se no **ANEXO V** do presente laudo.

7.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES

7.2.1. RELAÇÃO DE PRÉDIOS

Sobre a Usina vistoriada foram constatadas as seguintes edificações:

DENOMINAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES		
PORTARIA		
CABINE DA BALANÇA RODOVIÁRIA		
OFICINA AUTOMOTIVA		
TROCA DE ÓLEO E BORRACHARIA		
ALMOXARIFADO		
DEPÓSITO DE FERTILIZANTES		
LABORATÓRIO PCTS		
PORTARIA E VESTIÁRIO		
AMBULATÓRIO, REFEITÓRIO, RH, ADMINISTRATIVO E		
TREINAMENTO		
GALPÃO DAS MOENDAS		
C.O.I CENTRAL DE OPERAÇÕES INDUSTRIAIS		
OFICINA E ALMOXARIFADO		
GALPÃO DAS CALDEIRAS		
CASA DE FORÇA E GERADOR		
DILUIDOR DE CAL E INSUMOS		
FÁBRICA DE AÇÚCAR		
CCM DA FÁBRICA DE AÇÚCAR		
GALPÃO DA SECAGEM E ENSAQUE DE AÇÚCAR		
ARMAZÉM DE AÇÚCAR		
ARMAZÉM DE AÇÚCAR		
CARREGAMENTO DE ÁLCOOL		
CALDEIRARIA		
CABINE CALDEIRA 1 - E.T.A. LAVAGEM DE CANA		
POSTO DE COMBUSTÍVEIS		
BASES DE CONCRETO DOS EQUIPAMENTOS E TANQUES DA USINA*		

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

7.2.2. PADRÃO CONSTRUTIVO DAS EDIFICAÇÕES

PORTARIA

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em cerâmica:
- Estrutura da cobertura em concreto armado:
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas convencionais;
- Portas em ferro;
- Caixilhos em vidro;
- Vidros comuns;
- Pintura a látex:
- Pé direito aproximado: 3,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 15 anos.

CABINE DA BALANÇA RODOVIÁRIA

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em cerâmica;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Forro em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento externo em massa grossa;
- Revestimento interno em massa grossa;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas convencionais;
- Instalações hidráulicas convencionais;
- Portas em alumínio;
- Caixilhos em alumínio;
- Vidros comuns;
- Pintura a látex;
- Pisos dos banheiros em cerâmica;
- Caixilhos em alumínio;
- Vidros comuns:

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Pé direito aproximado: 3,00 m;

Número de pavimentos: 01

Idade aparente: 15 anos.

OFICINA AUTOMOTIVA

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos em concreto;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- N° de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado: 6,00 m
- Idade aparente: 15 anos.

TROCA DE ÓLEO E BORRACHARIA

- Estrutura em concreto armado:
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pé direito aproximado: 7,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 15 anos.

ALMOXARIFADO

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em cerâmica;
- Estrutura da cobertura em madeira;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Iluminação fluorescente;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em ferro;
- Caixilhos em alumínio;
- Vidros comuns;
- Pintura a látex;
- Pé direito aproximado: 3,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 15 anos.

DEPÓSITO DE FERTILIZANTES

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em cimentado liso;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas convencionais;
- Pé direito aproximado 5,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 15 anos.

LABORATÓRIO PCTS

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em cimentado liso:
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Forro em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento interno em massa grossa;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em madeira;
- Pintura a látex;
- Pé direito aproximado: 3,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 15 anos.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

PORTARIA E VESTIÁRIO

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em cerâmica;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Forro em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em madeira e ferro;
- Caixilhos em alumínio;
- Vidros comuns;
- Pintura a látex;
- Pé direito aproximado: 3,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 15 anos.

AMBULATÓRIO, REFEITÓRIO, RH, ADMINISTRATIVO E TREINAMENTO

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos em cerâmica;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Forro em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento interno em massa grossa e cerâmica;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em madeira e alumínio com vidro;
- Caixilhos em alumínio:
- Vidros comuns;
- Pintura a látex:
- Pé direito de 3,00 m
- 01 pavimento;
- Pisos do banheiro em cerâmica;
- Paredes dos banheiros revestidas em cerâmica;
- Metais e louças comuns;
- Idade aparente: 15 anos

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

GALPÃO DAS MOENDAS

- Estrutura em concreto armado:
- Pisos em concreto:
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Número de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado; 21,00 m
- Idade aparente: 15 anos

C.O.I. - CENTRAL DE OPERAÇÕES INDUSTRIAIS

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos em cerâmica;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas de fibrocimento;
- Forro em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento interno em massa fina;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em madeira;
- Caixilhos em alumínio;
- Vidros comuns;
- Pintura a látex:
- Pé direito de 3,00 m cada
- 03 pavimentos;
- Pintura a látex;
- Pisos do banheiro em cerâmica;
- Paredes dos banheiros revestidas em cerâmica;
- Metais e louças comuns;
- Idade aparente: 15 anos

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Tel.: (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43 e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

OFICINA DE ALMOXARIFADO

- Estrutura em concreto armado:
- Pisos em concreto;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em ferro;
- Caixilhos em ferro;
- Vidros comuns;
- Pintura a látex;
- Pé direito de 8,50 m
- 01 pavimento;
- Idade aparente: 15 anos

GALPÃO DAS CALDEIRAS

- Estrutura metálica;
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Número de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado de 22,00 m;
- Idade aparente: 15 anos.

CASA DE FORÇA E GERADOR

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos em concreto;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em ferro;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

- Pé direito de 12,00 m
- 01 pavimento;
- Idade aparente: 15 anos

DILUIDOR DE CAL E INSUMOS

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos em concreto;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Fechamento lateral parcial em alvenaria;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- 01 pavimento;
- Pé direito aproximado de 5,00 m;
- Idade aparente: 15 anos.

FÁBRICA DE AÇÚCAR

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas:
- Fechamento lateral parcial em alvenaria e placas metálicas;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Número de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado de 18,50 m;
- Idade aparente: 15 anos.

CCM DA FÁBRICA DE AÇÚCAR

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Iluminação fluorescente;

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

- Instalações elétricas convencionais;
- Portas em ferro;
- Pé direito aproximado: 3,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Pintura a látex
- Idade aparente: 15 anos

GALPÃO DA SECAGEM E ENSAQUE DE AÇÚCAR

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas de fibrocimento e metálicas;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Revestimento interno em massa grossa;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pé direito aproximado: 12,50 m;
- Número de pavimentos: 01
- Pintura a látex
- Idade aparente: 15 anos

ARMAZÉM DE AÇÚCAR

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Fechamento lateral em placas metálicas e alvenaria;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em ferro;
- Pé direito aproximado: 25,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 15 anos

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Tel.: (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43 e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

ARMAZÉM DE AÇÚCAR

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pé direito aproximado: 12,50 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 15 anos

CARREGAMENTO DE ÁLCOOL

- Estrutura metálica;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas:
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pé direito aproximado: 5,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 15 anos.

CALDEIRARIA

- Estrutura metálica;
- Pisos internos revestidos em cimentado liso;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas;
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Pé direito aproximado: 5,00 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 15 anos

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

CABINE CALDEIRA 1 - E.T.A. LAVAGEM DE CANA

- Estrutura em concreto armado:
- Pisos em concreto;
- Estrutura da cobertura em concreto armado;
- Cobertura em laje de concreto armado;
- Fechamento lateral em alvenaria;
- Iluminação fluorescente;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em ferro;
- Pintura látex;
- Pé direito aproximado: 2,60 m;
- Número de pavimentos: 01
- Idade aparente: 15 anos.

POSTO DE COMBUSTÍVEIS

- Estrutura metálica;
- Pisos internos revestidos em concreto;
- Estrutura da cobertura metálica;
- Cobertura em telhas metálicas:
- Iluminação mercúrio;
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Número de pavimentos: 01
- Pé direito aproximado de 5,00 m;
- Pintura látex;
- Idade aparente: 15 anos.

As documentações fotográficas que melhor ilustram o bem em estudo encontram-se nos **ANEXO I** e **II** ao presente laudo.

7.2.3. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA PELO SOLICITANTE

Algumas informações para a caracterização do imóvel avaliando, foram obtidas na documentação fornecida pelo solicitante, composta de:

- Layout geral da 1° e 2° fases da Usina

As áreas do imóvel foram extraídas dessa documentação ou estimadas e se constitui no **ANEXO III** do presente laudo.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

8. AVALIAÇÃO

8.1. VALOR DE MERCADO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E BASES DE CONCRETO

O valor das edificações, benfeitorias e bases de concreto será calculado com base na seguinte fórmula:

Ve = (Ac ou Ab X q) - D

Onde:

V = Valor de mercado da edificação em R\$

A = Área construída da edificação em m² ou volume de concreto em m³

q = Valor unitário do custo por m²/m / m³ em R\$/m²

D = Depreciação calculada pela tabela de Ross – Heidecke em percentual.

Para obtenção do custo unitário de edificação por m² é utilizado o índice CUB – SINDUSCON – R8N para o Estado de São Paulo. A tabela "Cálculo do Valor das Edificações" encontra-se no **ANEXO IV** do presente laudo.

Assim, apresentamos abaixo o quadro resumo do valor das edificações, benfeitorias e das bases de concreto, extraído do **ANEXO IV**.

DISCRIMINAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	ÁREA (M²)(M³)(M)	VALOR (R\$)
PORTARIA	28,00	39.607,94
CABINE DA BALANÇA RODOVIÁRIA	50,00	70.728,47
OFICINA AUTOMOTIVA	900,00	950.904,94
TROCA DE ÓLEO E BORRACHARIA	360,00	253.227,83
ALMOXARIFADO	720,00	1.005.915,97
DEPÓSITO DE FERTILIZANTES	504,00	345.872,16
LABORATÓRIO PCTS	98,00	138.627,79
PORTARIA E VESTIÁRIO	189,00	267.353,60
AMBULATÓRIO, REFEIT., RH, ADMINIST. E TREINAMENTO	1.570,00	2.755.528,66
GALPÃO DAS MOENDAS	1.500,00	2.058.762,87
C.O.I CENTRAL DE OPERAÇÕES INDUSTRIAIS	648,00	916.640,93
OFICINA E ALMOXARIFADO	728,00	769.176,44
GALPÃO DAS CALDEIRAS	600,00	422.046,39
CASA DE FORÇA E GERADOR	360,00	380.361,98
DILUIDOR DE CAL E INSUMOS	144,00	88.115,05

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Tel.: (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43 e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

FÁBRICA DE AÇÚCAR	600,00	622.775,77
CCM DA FÁBRICA DE AÇÚCAR	80,00	84.524,88
GALPÃO DA SECAGEM E ENSAQUE DE AÇÚCAR	600,00	633.936,63
ARMAZÉM DE AÇÚCAR	3.750,00	3.962.103,91
ARMAZÉM DE AÇÚCAR	7.500,00	7.924.207,82
CARREGAMENTO DE ÁLCOOL	100,00	64.493,15
CALDEIRARIA	200,00	90.811,86
CABINE CALDEIRA 1 - E.T.A. LAVAGEM DE CANA	70,00	73.959,27
POSTO DE COMBUSTÍVEIS	450,00	290.219,15
BASES DE CONCRETO DOS EQUIP. E TANQUES DA USINA	9.500,00	18.810.500,69
VALOR TOTAL		43.020.404,14

Valor adotado (arredondado) = R\$ 43.020.000,00

(Quarenta e três milhões, vinte mil Reais).

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

9. TERMO DE RESPONSABILIDADE

Este laudo contém o resultado da avaliação de bens a pedido de Virgolino de Oliveira S/A Açúcar e Álcool na data-base Agosto de 2021.

Os bens imóveis foram avaliados por profissionais, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente ou por amostragem, nos locais prováveis de localização das quadras, conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

A **Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP.** é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia de Avaliações, adotando critérios e métodos de cálculo consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas de avaliações vigentes, quando for possível a aplicação das mesmas no caso analisado.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, das normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

- Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico "INTRODUÇÃO E OBJETIVO". O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.
- Nenhum membro da **Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP**, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.
- Consideramos que as informações obtidas junto a terceiros são confiáveis e foram fornecidas de boa-fé.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

- A Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.
- Na presente avaliação, não foi feita conferência de área em campo, sendo admitida como correta a área constante na documentação fornecida pelo solicitante, anexados ao presente laudo (ANEXO III).
- A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados. Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas ou hipotecas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.
- Os valores expressos neste laudo, resultado da análise técnica realizada, não levam em consideração eventuais direitos de lavra de minerais que possam existir no subsolo do imóvel estudado. A aferição desses valores não é de competência profissional dos signatários. Também, não foram analisados eventuais projetos de desapropriação por órgãos públicos, aprovados ou em fase de aprovação, para realização de obras de caráter público. Essas análises não fazem parte do escopo do presente laudo e não constam do tópico "INTRODUÇÃO E OBJETIVO" deste laudo.
- O imóvel avaliando não foi analisado no tocante a legislação ambiental vigente, nos âmbitos federal, estadual ou municipal, e suas normatizações.
 Não foram analisados, portanto, quaisquer tipos de restrições, impactos, danos, ônus, passivos, etc, de caráter ambiental, por não serem objeto da presente análise técnica.

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

- Não foram analisados os títulos de propriedade dos imóveis avaliados, no que concerne à matéria jurídica neles expressa, pois tal procedimento foge ao âmbito profissional dos signatários.
- Com relação aos serviços realizados neste trabalho técnico, e que resultaram no presente "Laudo de Avaliação", Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP. tem sua responsabilidade máxima limitada ao total dos honorários técnicos contratados, independente da forma de ação.

São Paulo, 05 de Agosto de 2.021

Victor Manoel Ventura Seco

Engenheiro - CREA – 0601286270/D – SP IBAPE-SP – Membro Titular nº. 1.237

Ventura Avaliações e Consultoria LTDA EPP CREA - 040.348-0 - SP

IBAPE-SP

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo

Tel.: (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43 e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

10. ANEXOS

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL (com legenda)

ANEXO II - FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL (sem legenda)

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA PELO SOLICITANTE

ANEXO IV - CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E DAS BASES DE CONCRETO

ANEXO V - MAPAS DE LOCALIZAÇÃO E FOTO DE SATÉLITE

VENTURA AVALIAÇÕES E CONSULTORIA LTDA EPP

Empresa Membro do IBAPE-SP nº. 1.248 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Rua Artur Dias, 317 – CEP 04150-070 – Jardim da Saúde – São Paulo Tel. : (11) 5073.62.50 – Cel: (11) 99126.05.43

e-mail: venturaavaliacoes@gmail.com site: www.venturaconsultoria.com.br

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO IMÓVEL (FOTOS COM LEGENDA)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Localização: Usina José Bonifácio - Município de José Bonifácio - SP



FOTO 1: Vista geral da área da Usina José Bonifácio



FOTO 2: Vista geral da área da Usina José Bonifácio



FOTO 3: Vista geral da área da Usina José Bonifácio



FOTO 4: Portaria I (entrada da Usina)



FOTO 5: Cabine das balanças rodoviárias



FOTO 6: Vista da área de posto de combustíveis



FOTO 7: Vista da área do depósito de fertilizante



FOTO 8: Vista da área da oficina automotiva / almoxarifado



FOTO 9: Vista da área de borracharia



FOTO 10: Vista da área da oficina mecânica



FOTO 11: Vista da área de descarga de cana



FOTO 12: Vista parcial do barração de cana e moendas



FOTO 13: Detalhe do barração de cana



FOTO 14: Vista do prédio da moenda



FOTO 15: Vista geral do galpão das caldeiras



FOTO 16: Vista geral da área das caldeiras e CCM



FOTO 17: Vista da CCM da área da moenda



FOTO 18: Detalhe da área das caldeiras



FOTO 19: Área de engenharia e geradores



FOTO 20: Área de pré evaporação e evaporação



FOTO 21: Vista da fábrica de açúcar



FOTO 22: Vista do armazém de açúcar



FOTO 23: Vista do armazém de açúcar



FOTO 24: Vista do armazém de açúcar



FOTO 25: Detalhe da área de fermentação / destilaria



FOTO 26: Vista da área da destilaria



FOTO 27: Área de resfriamento da destilaria



FOTO 28: Detalhe das dornas



FOTO 29: Vista dos tanques de álcool



FOTO 30: Vista geral da área de treinamento



FOTO 31: Vista geral da área administrativa



FOTO 32: Vista geral do ambulatório

ANEXO II

FOTOGRAFIAS ILUSTRATIVAS DO IMÓVEL (FOTOS SEM LEGENDA)









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 18:50, sob o número WSDL21700112414 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000626-29.2021.8.26.0531 e códino 716F8RC.





















DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA PELO SOLICITANTE

ANEXO IV

CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E BASES DE CONCRETO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 18:50, sob o número WSDL21700112414. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000626-29.2021.8.26.0531 e código 716E8C0.

CÁLCULO DE ÁREAS - E DEPRECIAÇÃO ROSS - HEIDECKE

USINA JOSÉ BONIFÁCIO - MUNICÍPIO DE JOSÉ BONIFÁCIO - SP

DATA BASE: AGOSTO DE 2021

CONSTRUÇÕES, BENFEITORIAS E BASES DE CONCRETO

EDIFICAÇÃO	ÁREA	IDADE (*1)	INDICE ROSS	DEPRECIAÇÃO
	(M)(M2)(M3)(*2)		TABELA	k1 EM % (*)
PORTARIA	28,00	15	0,185	0,815
CABINE DA BALANÇA RODOVIÁRIA	50,00	15	0,185	0,815
OFICINA AUTOMOTIVA	900,00	15	0,185	0,815
TROCA DE ÓLEO E BORRACHARIA	360,00	15	0,204	0,796
ALMOXARIFADO	720,00	15	0,185	0,815
DEPÓSITO DE FERTILIZANTES	504,00	15	0,204	0,796
LABORATÓRIO PCTS	98,00	15	0,185	0,815
PORTARIA E VESTIÁRIO	189,00	15	0,185	0,815
AMBULATÓRIO, REFEITÓRIO, RH, ADMINISTRATIVO E TREINAMENTO	1.570,00	15	0,185	0,815
GALPÃO DAS MOENDAS	1.500,00	15	0,204	0,796
C.O.I CENTRAL DE OPERAÇÕES INDUSTRIAIS	648,00	15	0,185	0,815
OFICINA E ALMOXARIFADO	728,00	15	0,185	0,815
GALPÃO DAS CALDEIRAS	600,00	15	0,204	0,796
CASA DE FORÇA E GERADOR	360,00	15	0,185	0,815
DILUIDOR DE CAL E INSUMOS	144,00	15	0,204	0,796
FÁBRICA DE AÇÚCAR	600,00	15	0,204	0,796
CCM DA FÁBRICA DE AÇÚCAR	80,00	15	0,185	0,815
GALPÃO DA SECAGEM E ENSAQUE DE AÇÚCAR	600,00	15	0,185	0,815
ARMAZÉM DE AÇÚCAR	3.750,00	15	0,185	0,815
ARMAZÉM DE AÇÚCAR	7.500,00	15	0,185	0,815
CARREGAMENTO DE ÁLCOOL	100,00	15	0,215	0,785
CALDEIRARIA	200,00	15	0,185	0,815
CABINE CALDEIRA 1 - E.T.A. LAVAGEM DE CANA	70,00	15	0,185	0,815
POSTO DE COMBUSTÍVEIS	450,00	15	0,215	0,785
BASES DE CONCRETO DOS EQUIPAMENTOS E TANQUES DA USINA *	9.500,00	15	0,215	0,785

^{*} Volume de concreto estimado levando-se em conta a capacidade de moagem de cana por ano da Usina

CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES

CONSTRUÇÕES, BENFEITORIAS E BASES DE CONCRETO

DISCRIMINAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	UNIDADE	ÁREA (M) (M2) (M3)(*3)	CUSTO REPOSIÇÃO (R\$/M)(R\$/M2)(R\$/M3)(*1)	DEPRECIAÇÃO k1 (*2) EM %	Foc (*4) (%)	VALOR DAS EDIFICAÇÕES (R\$) 39.607,94 70.728,41 950.904,94 253.227,83 1.005.915,97 345.872,16 138.627,79 267.353,66 2.755.528,66 2.058.762,87 916.640,93 769.176,44 422.046,39 380.361,98 88.115,08 622.775,77 84.524,88 633.936,63 3.962.103,97 7.924.207,82 64.493,18 90.811,86 73.959,27 290.219,18 18.810.500,68 43.020.404,14
PORTARIA	1	28,00	1.660,29	0,815	0,852	39.607,9 ⁴
CABINE DA BALANÇA RODOVIÁRIA	1	50,00	1.660,29	0,815	0,852	70.728,47
OFICINA AUTOMOTIVA	1	900,00	1.240,10	0,815	0,852	950.904,94
TROCA DE ÓLEO E BORRACHARIA	1	360,00	840,40	0,796	0,837	253.227,83
ALMOXARIFADO	1	720,00	1.639,80	0,815	0,852	1.005.915,97
DEPÓSITO DE FERTILIZANTES	1	504,00	819,90	0,796	0,837	345.872,16
ABORATÓRIO PCTS	1	98,00	1.660,29	0,815	0,852	138.627,79
PORTARIA E VESTIÁRIO	1	189,00	1.660,29	0,815	0,852	267.353,60
AMBULATÓRIO, REFEITÓRIO, RH, ADMINISTRATIVO E TREINAMENTO	1	1.570,00	2.059,99	0,815	0,852	2.755.528,66
GALPÃO DAS MOENDAS	1	1.500,00	1.639,80	0,796	0,837	2.058.762,87
C.O.I CENTRAL DE OPERAÇÕES INDUSTRIAIS	1	648,00	1.660,29	0,815	0,852	916.640,93
OFICINA E ALMOXARIFADO	1	728,00	1.240,10	0,815	0,852	769.176,44
GALPÃO DAS CALDEIRAS	1	600,00	840,40	0,796	0,837	422.046,39
CASA DE FORÇA E GERADOR	1	360,00	1.240,10	0,815	0,852	380.361,98
DILUIDOR DE CAL E INSUMOS	1	144,00	731,08	0,796	0,837	88.115,05
FÁBRICA DE AÇÚCAR	1	600,00	1.240,10	0,796	0,837	622.775,77
CCM DA FÁBRICA DE AÇÚCAR	1	80,00	1.240,10	0,815	0,852	84.524,88
GALPÃO DA SECAGEM E ENSAQUE DE AÇÚCAR	1	600,00	1.240,10	0,815	0,852	633.936,63
ARMAZÉM DE AÇÚCAR	1	3.750,00	1.240,10	0,815	0,852	3.962.103,91
ARMAZÉM DE AÇÚCAR	1	7.500,00	1.240,10	0,815	0,852	7.924.207,82
CARREGAMENTO DE ÁLCOOL CALDEIRARIA	1	100,00	778,90	0,785	0,828 0,852	64.493,15
CABINE CALDEIRA 1 - E.T.A. LAVAGEM DE CANA	1	200,00 70,00	532,93 1.240,10	0,815 0,815	0,852	90.811,86 73.959,27
POSTO DE COMBUSTÍVEIS	1	450,00	778,90	0,785	0,832	290.219,15
COTO DE COMIDOCTIVEIO	•	9.500,00	2.391,37	0,785	0,828	18.810.500,69
BASES DE CONCRETO DOS EQUIPAMENTOS E TANQUES DA USINA (*5)		0.000,00	2.001,01	0,700	TOTAL R\$	43.020.404,14

DISCRIMINAÇÃO	R8N	CLASSIFICA-	CUSTO REPOSIÇÃO
DA EDIFICAÇÃO	(R\$)	ÇÃO DE R8N	(R\$/M) (R\$/M2) (R\$/M3)(*1)
PORTARIA	1.708,12	0,972	1.660,29
CABINE DA BALANÇA RODOVIÁRIA	1.708,12	0,972	1.660,29
OFICINA AUTOMOTIVA	1.708,12	0,726	1.240,10
TROCA DE ÓLEO E BORRACHARIA	1.708,12	0,492	840,40
ALMOXARIFADO	1.708,12	0,960	1.639,80
DEPÓSITO DE FERTILIZANTES	1.708,12	0,480	819,90
LABORATÓRIO PCTS	1.708,12	0,972	1.660,29
PORTARIA E VESTIÁRIO	1.708,12	0,972	1.660,29
AMBULATÓRIO, REFEITÓRIO, RH, ADMINISTRATIVO E TREINAMENTO	1.708,12	1,206	2.059,99
GALPÃO DAS MOENDAS	1.708,12	0,960	1.639,80
C.O.I CENTRAL DE OPERAÇÕES INDUSTRIAIS	1.708,12	0,972	1.660,29
OFICINA E ALMOXARIFADO	1.708,12	0,726	1.240,10
GALPÃO DAS CALDEIRAS	1.708,12	0,492	840,40
CASA DE FORÇA E GERADOR	1.708,12	0,726	1.240,10
DILUIDOR DE CAL E INSUMOS	1.708,12	0,428	731,08
FÁBRICA DE AÇÚCAR	1.708,12	0,726	1.240,10
CCM DA FÁBRICA DE AÇÚCAR	1.708,12	0,726	1.240,10
GALPÃO DA SECAGEM E ENSAQUE DE AÇÚCAR	1.708,12	0,726	1.240,10
ARMAZÉM DE AÇÚCAR	1.708,12	0,726	1.240,10
ARMAZÉM DE AÇÚCAR	1.708,12	0,726	1.240,10
CARREGAMENTO DE ÁLCOOL	1.708,12	0,456	778,90
CALDEIRARIA	1.708,12	0,312	532,93
CABINE CALDEIRA 1 - E.T.A. LAVAGEM DE CANA	1.708,12	0,726	1.240,10
POSTO DE COMBUSTÍVEIS	1.708,12	0,456	778,90
BASES DE CONCRETO DOS EQUIPAMENTOS E TANQUES DA USINA	1.708,12	1,400	2.391,37

^(*1) Valor de referência do R8N para Junho de 2021 = R\$ 1.708,12 (último índice publicado)

^(*2) ROSS HEIDECKE

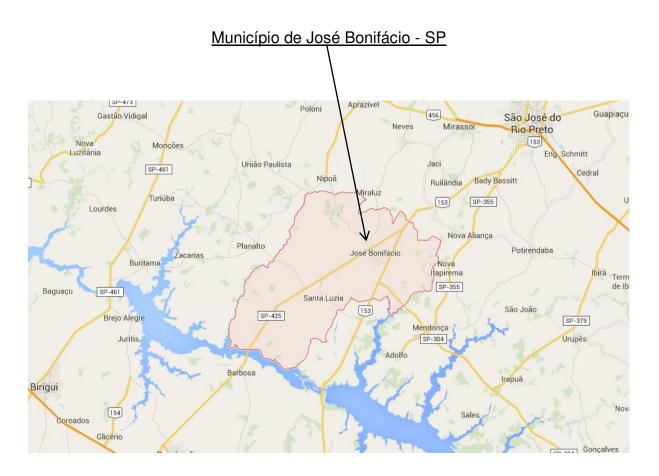
^(*3) Observação: Foram adotadas as áreas constantes dos documentos ou estimadas em "loco"

^(*4) Foc: Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação.

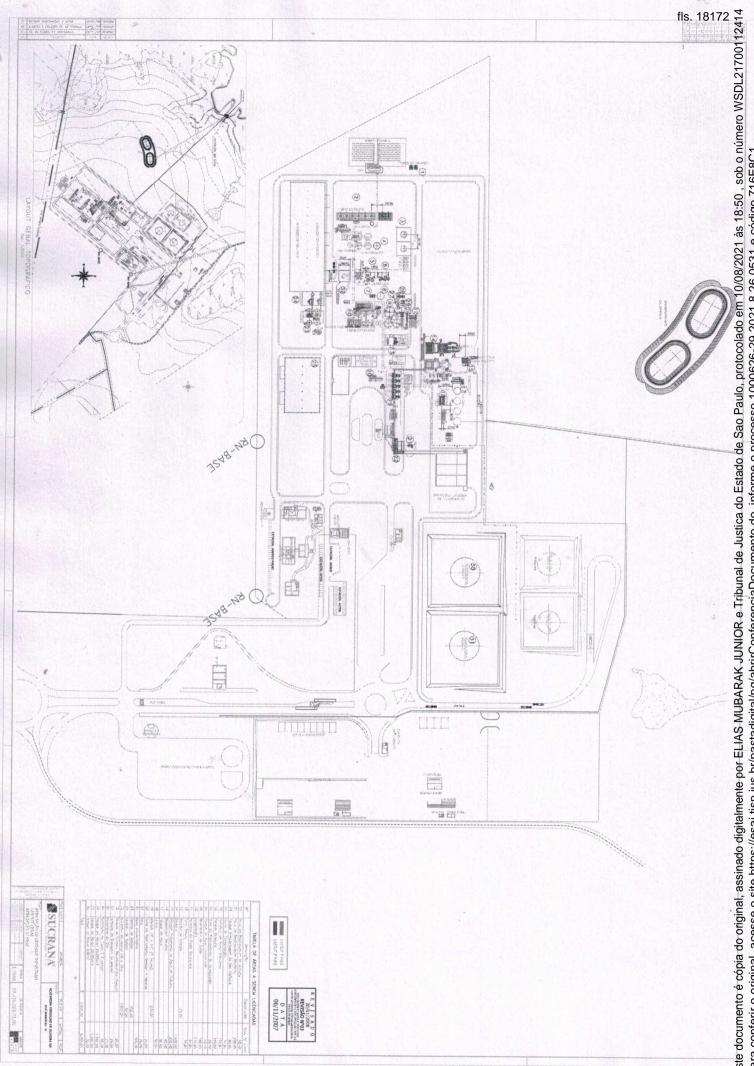
^(*5) Volume de concreto estimado levando-se em conta a capacidade de moagem de cana por ano da Usina

MAPAS DE LOCALIZAÇÃO E FOTO DE SATÉLITE

MAPAS DE LOCALIZAÇÃO







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELIAS MUBARAK JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/08/2021 às 18:50, sob o número WSDL21700112414 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000626-29.2021.8.26.0531 e código 716E8C1.