

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data da Vistoria: 03/02/2016 as 15:00 horas

| | | |
|-----------|---|--|
| Autora | : | FAZENDA NACIONAL UNIÃO FEDERAL |
| Endereço | : | 1ª VARA FEDERAL DE LINS |
| Municipio | : | LINS. SP |
| Comarca | : | LINS. SP |
| Requerido | : | COOPERATIVA DE LATICINIOS LINENSE |
| Endereço | : | MAGDA - SP |
| Comarca | : | NHANDEARA - SP |
| Imovel | : | Matricula: 8826 - SRI de Nhandeara/SP Rodovia Feliciano Salles Cunha, Magda |
| Municipio | : | MAGDA. SP. |
| Comarca | : | NHANDEARA. SP. |

1. DO OBJETO DA PERICIA

"UMA AREA DE TERRAS, composta por 5.112,90m², na Fazenda Talhados, Municipio de Magda, Comarca de Nhandeara, SP, dentro das seguintes confrontações: Inicia-se no marco denominado nº 01, cravado junto à divisa da Rodovia Feliciano Sales Cunha, daí segue rumo 64°58'NE, na distancia de 85,00 metros até o marco nº 01, confrontando com a referida Rodovia Feliciano Salles Cunha, daí vira à esquerda rumo 25°02'NW, na distancia de 59,40m, até o marco nº 03, confrontando com os proprietários e outro; daí vira a esquerda rumo 64°58'SW, na distancia de 82,00 metros, até o marco nº 04, confrontando com os mesmos proprietários e outro, daí, vira à esquerda rumo 17°52'SE, na distancia de 45,00 metros até o marco nº 05, confrontando ainda com os proprietários, daí vira à esquerda rumo 30°06'SE, na distancia de 1397 metros, atgé o marco inicial nº 01, onde encontra-se edificado um predio com 638,80 metros quadrados, proprio para industria de laticinios, composto de varias divisões, objeto da Matricula nº 8826, do SRI de Nhandeara.SP.

2. DOS OBJETIVOS DA PERICIA

Realização de levantamento fisico e cadastral do imovel em objeto, suas dimensões e características, eventuais areas erigidas, a fim de apurar o real e atual valor de mercado, com utilização de metodologia científica por calculo inferencial, a teor do disposto na NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Tecnicas.

50
50

3. CARACTERISTICAS TECNICAS DO IMÓVEL

Rodovia Feliciano Salles Cunha, Magda, SP. Matricula: 8826 - SRI Nhandeara

O imóvel, objeto da perícia avaliatória, está localizado em área urbana, de frente a rotatória de acesso ao Município de Magda, e a estrada vicinal que liga Magda ao município de Valentim Gentil, área considerada como industrial. O terreno encontra-se com topografia plana, onde foi edificado um prédio próprio para indústria de laticínios, contendo um Posto de Resfriamento de Leite, alvenaria de elevações construída em blocos cerâmicos, forro em laje pré moldada, cobertura em telhas zincadas, sustentadas por estrutura metálica, guarita, escritório, dois depósitos, sala do SIF, banheiro, vestiários masculino e feminino, refeitório, almoxarifado e oficina, com 638,80 metros quadrados de área construída.

A área encontra-se medianamente arborizada. Todo o local possui completa infra-estrutura, com água, esgoto, guias, sarjetas, asfalto, iluminação pública, telefonia, além de outras melhorias.

As vias públicas, que circundam a área possuem dimensionamento padrão do município. O fluxo de veículos é normal.

INFORME TECNICO

Formato do terreno: Irregular: 5.112,90m²
Topografia: Plana - ao nível do greide (escavações abaixo do nível do greide).

Edificação - Área cadastrada na Prefeitura Municipal de Magda: ----- 638,80 m²



53
90

4. HISTÓRICO DO IMÓVEL **ASPECTOS FÍSICOS - INFRA ESTRUTURA - SISTEMA VIÁRIO**

4.1- RELÉVO PREDOMINANTE - A topografia do lote de terreno, objeto da avaliação atualmente encontra-se ao nível do greide.

4.2- NATUREZA E TIPO PREDOMINANTE DE SOLO - O solo, no lote de terreno é medianamente arenoso (*latosolo vermelho/podzolizado*), característico da região, oferecendo plenas condições para edificações de qualquer espécie.

4.3- OCUPAÇÃO EXISTENTE - Um imóvel com características industriais e próprio para indústria de laticínios.

4.4- TENDÊNCIA DE MODIFICAÇÃO A CURTO E MÉDIO PRAZO - CONDIÇÕES AMBIENTAIS - O imóvel encontra-se em área urbana, com possibilidade de modificações a curto e longo prazo. Obedece a todas as normas da Lei de Zoneamento do Município. Não há qualquer influência no que diz respeito às condições ambientais.

4.5- ÁGUA e ESGÔTO - ENERGIA ELÉTRICA - O local, onde está localizado o imóvel, possui implantada rede para fornecimento de água tratada, da SABESP bem como, rede coletora do serviço domiciliar de esgoto, permitindo plena utilização dos benefícios, pelos interessados. Posteamento e fiação da rede de energia elétrica da concessionária Elektro, permite plena utilização dos benefícios.

4.6- GUIAS E SARJETAS - PASSEIO PÚBLICO - ASFALTO E DIVISAS - O imóvel possui características próprias no terreno onde se encontra erigido.

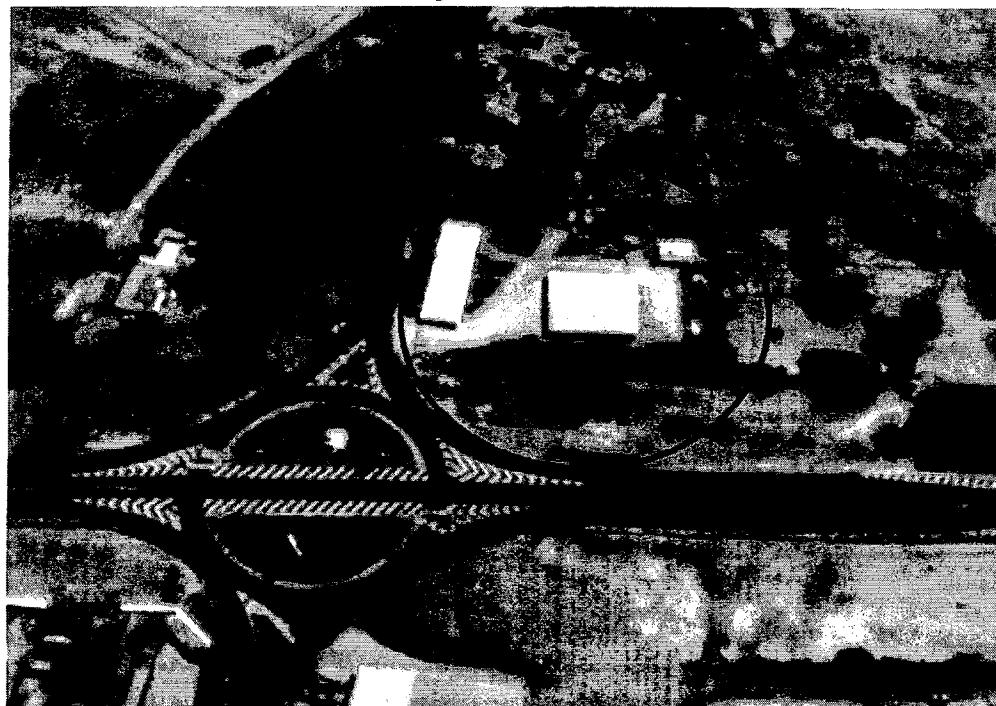
4.7 DISTÂNCIAS - VIAS DE ACESSO - O imóvel encontra-se localizado na Zona Urbana do Município de Magda, de frente ao trevo de acesso à cidade de Magda, às margens da Rodovia Feliciano Salles Cunha.

4.8 - CONSERVAÇÃO DAS RUAS - TRANSPORTE COLETIVO As vias de acesso ao imóvel, possuem solo asfáltico, encontrando-se, bem conservadas, permitindo ampla e perfeita circulação de veículos de carga e passeio. Não constatamos existência de transporte coletivo no município, apenas, serviço suburbano de transportes.

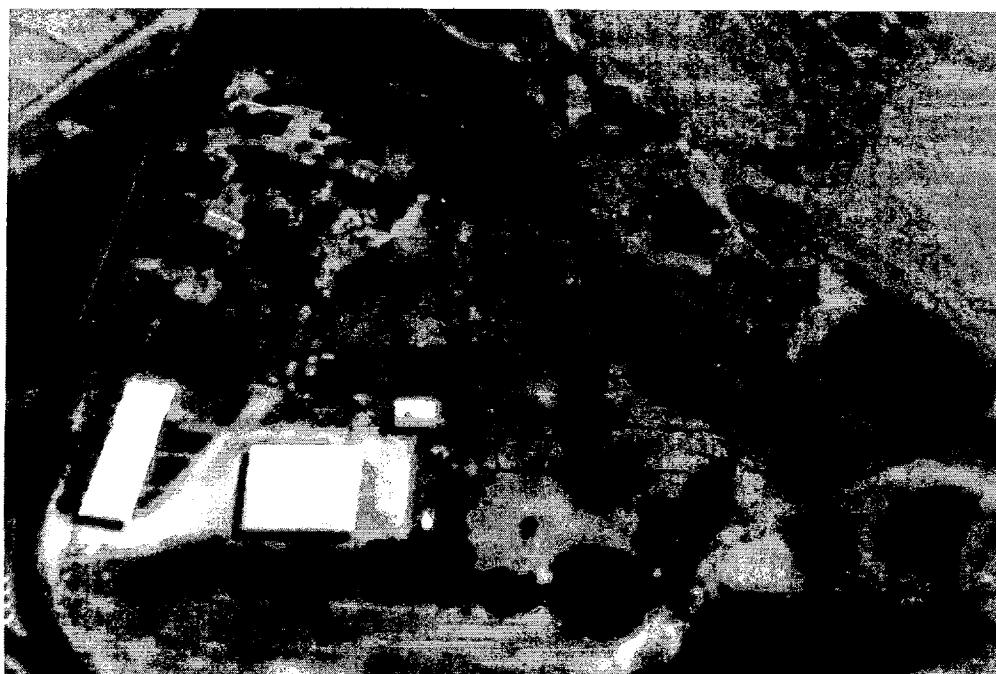
4.9- TELEFONIA - A via pública, onde está localizado o imóvel, encontra-se servida pelo sistema de telefonia fixa da concessionária VIVO local, cuja fiação está fixada no posteamento existente na via pública, o que permite ligação do sistema no imóvel periciando. Sinais de transmissão e recepção de telefonia móvel (celular) de todas as operadoras são captados com perfeição no local.

53
80

5. ILUSTRAÇÃO AEROESPACIAL

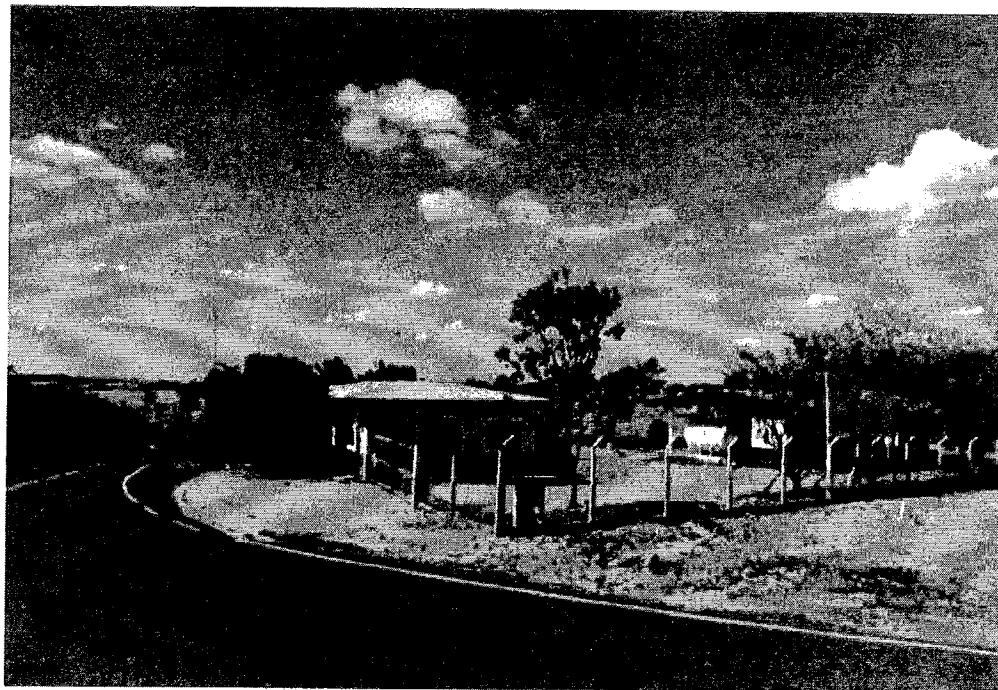


5.1- ILUSTRAÇÃO AEROESPACIAL



Madalena J. Santos Reganin
Engenheira Civil e de Segurança do Trabalho
CREA.SP - 060.122.296-7

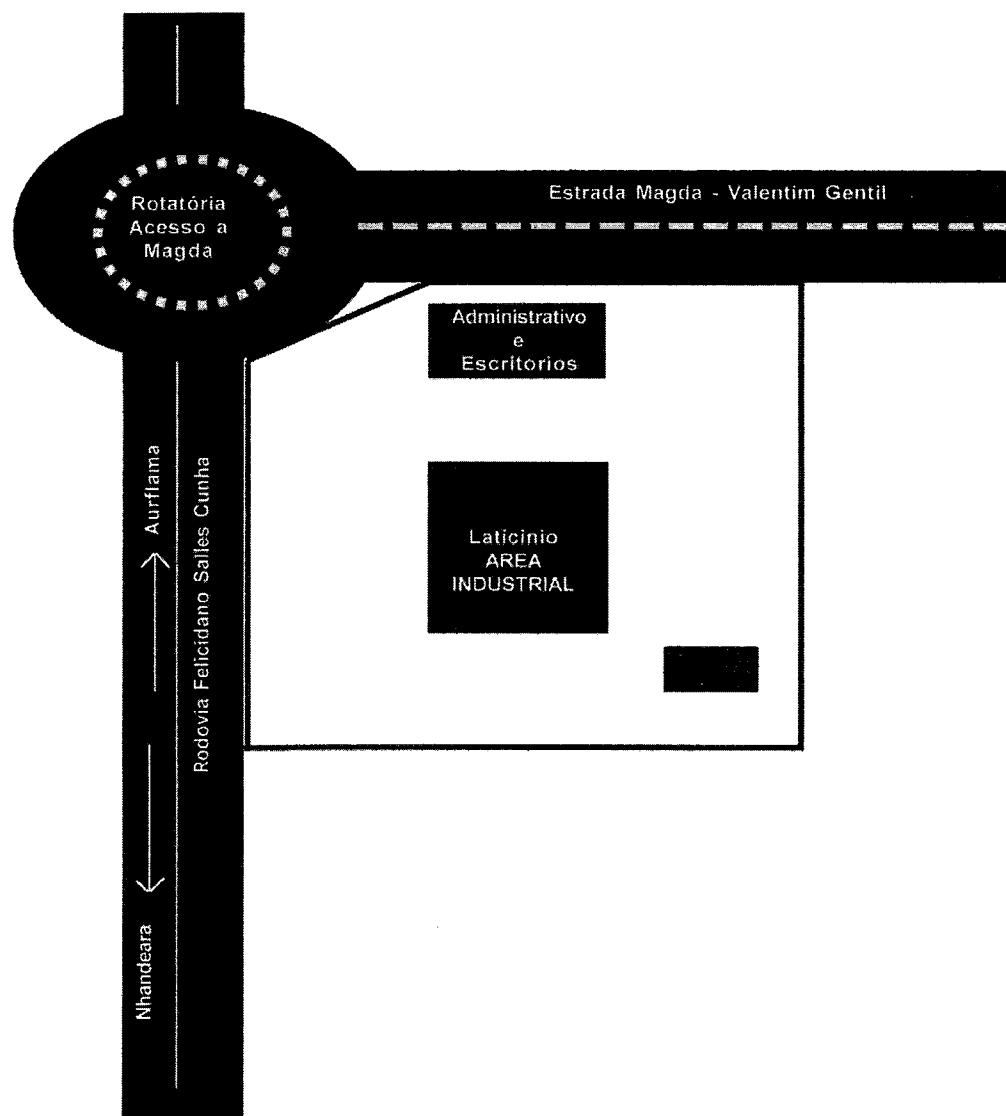
55
6
98



Membro titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - Membro do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arq. e Agronomia

Madalena J. Santos Reganin
Engenheira Civil e de Segurança do Trabalho
CREA.SP - 060.122.296-7

6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL CROQUIS SEM ESCALA



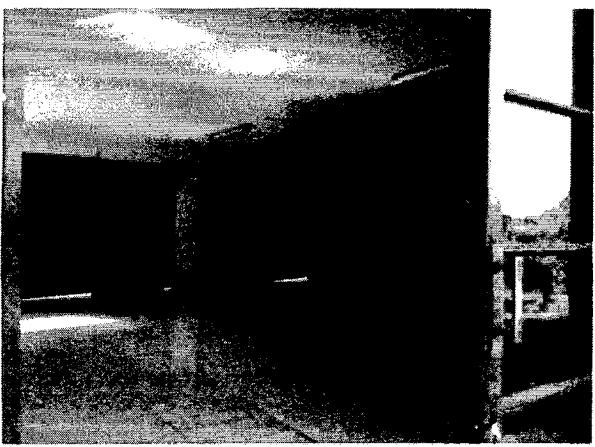
7. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada da edificação existente no imóvel, denominado de Escritório.



Ilustração de outro ângulo da edificação.



Detalhe interno da edificação, verificando-se o piso em cerâmica impermeável e forro em laje pré-moldada.

Madalena J. Santos Reganin
Engenheira Civil e de Segurança do Trabalho
CREA.SP - 060.122.296-7

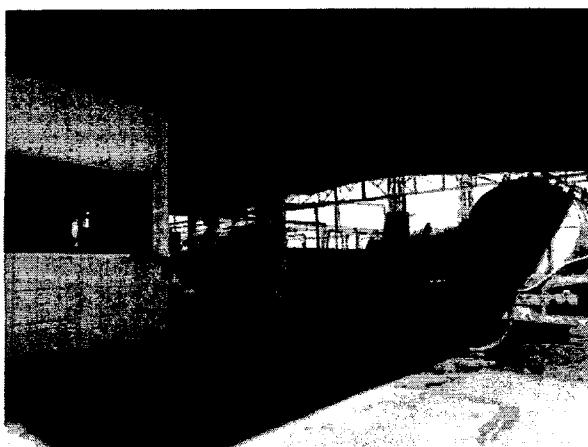
53
30



Detalhe do setor de recebimento do leite, cobertura em estrutura metálica, sem forro e piso em material impermeável.



Detalhe de outro ângulo da cobertura.



Detalhe de outro ângulo do setor de recebimento de leite e do laboratório com divisórias de parede e revestimento impermeável.



8. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

**Laudo de Avaliação Simplificado, com Precisão I
e Grau de fundamentação I.**

8.1. Método Comparativo de dados de Mercado - O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliado esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Foram realizadas investigações ao mercado imobiliário, com coleta de dados e informações confiáveis em negociações realizadas e ofertadas, com suas principais características econômicas, físicas e de localização, visando comparar ambos, obtendo como resultante, um valor mais justo para o mercado atual dos imóveis na sede do município de Magda.

8.2. Pressupostos - Observamos as condições estabelecidas pelas Normas de avaliação ABNT NBR 14653-2:2004, do IBAPE, CREA, e CONFEA, buscando caracterizar o objetivo e individualizá-lo formalmente, complementando as informações com dados gerais do mercado imobiliário.

8.3. Vistoria - Realizamos minuciosa vistoria pessoal no imóvel (terreno), objeto deste trabalho pericial, buscando aquilatar suas condições técnicas de uso e habitação, localização, estado de conservação, infra-estrutura, vias de acesso e benefícios públicos.

8.4. Coleta de dados - A apropriação do real valor de mercado, para o imóvel avaliado, exigiu inicialmente, a elaboração de pesquisa de ocorrências de mercado, relativos a ofertas e transações reais de imóveis similares, situados nas regiões de influência. Assim, na coleta de dados para compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios classificados, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes (sem data; localização imprecisa, etc.). Aos dados coletados, agregaram-se outros eventos disponíveis no banco de dados da empresa. O resultado final desta etapa contabilizou informações para o segmento de mercado, permitindo o estudo matemático-estatístico.

8.5. Diagnóstico de Mercado - Analisamos o comportamento do mercado imobiliário, constatando o volume de ofertas, transações mais recentes, volume e velocidade de vendas no mesmo loteamento e outros.

8.6. Estudo Estatístico - Foi desenvolvido modelo estatístico baseado na amostra colhida, possibilitando a estimativa de valor médio de comercialização para o imóvel em estudo e um intervalo de confiança para a estimativa. A amostra apresenta elementos analisados segundo diversos atributos de influência nos valores, estando descritas, nos anexos deste relatório, tanto as variáveis estudadas como os resultados estatísticos mais significativos.

65
M

9. ANALISE TECNICA

O imóvel objeto da pericia, tem sua frente voltada para a confluencia da Rodovia Feliciano Salles Cunha e a Estrada Vicinal que liga Magda a Valentim Gentil.

Trata-se de um terreno de formato irregular, com 5.112,90 metros quadrados, onde se encontra edificado um PREDIO proprio para industria de laticinios, contendo um Posto de Resfriamento de Leite, alvenaria de elevações construída em blocos cerâmicos, forro em laje pré moldada, cobertura em telhas zincadas, sustentadas por estrutura metálica, guarita, escritorio, dois depósitos, sala do SIF, banheiro, vestiaris masculino e feminino, refeitório, almoxarifado e oficina, com 638,80 metros quadrados de area construida.

O prédio encontra-se bem conservado, bem mantida a área de estacionamento, terreno limpo e ajardinado; as instalações internas estão bem limpas e conservadas. O aspecto externo é bom.

O prédio foi projetado e, está sendo utilizado como INDUSTRIA DE LATICINIOS pela empresa Lider. É difícil a adaptação para qualquer outro ramo de comercio ou industria, em função das características do proprio projeto, não obstante, as edificações ocupem cerca de 15% (quinze) por cento do terreno, o que, em tese, permite serem erigidas outras obras na area remanescente às construções.

O mercado imobiliario encontra-se estável, sendo maior a oferta que, a procura, característica do momento economico do País. Não existem, por ora, previsão de tendencias, se para tomada do crescimento ou maior recessão, não se podendo assegurar uma alienação do imovel, com facilidade.

Na região de influencia poucos são os imoveis que podem ser tomados como comparativo para elaboração dos calculos, razão pela qual, necessário o levantamento de valores da area, de forma isolada, bem como a construção, com aplicação de indices de desvalorização, pela tomada de idade aparente.



10. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

A aplicação do modelo inferido ao imóvel objeto da perícia, exige a adequação de seus atributos intrínsecos e extrínsecos às características numéricas estudadas na amostra. Conforme **Relatório de Simulação de Valor** mostrado nos anexos deste trabalho, a substituição destes atributos no modelo explicitado fornece a estimativa de valor unitário para o imóvel avaliado, bem como intervalo de confiança para a estimativa, calculado com base na distribuição "t" de Student.

O valor unitário adotado como representativo, resultou de análise criteriosa da situação do mercado pesquisado, principalmente no que se refere à sua regularidade, indicando que o valor médio do intervalo estimado representa o valor de mercado para o imóvel em estudo.

De acordo com a Lei de Zoneamento do Município de Magda/SP, o imóvel está situado em Zona de Predominância industrial e comercial, onde são permitidas edificações industriais além de comércio varejista e serviços de âmbito local.

A testada mínima é de 10,00 m, com recuo de 4,00m, com coeficiente de aproveitamento 1 e (T0) - Taxa de Ocupação de 80%, com o número mínimo de uma vaga para garagem. Através de levantamento do imóvel avaliado, verificamos que o mesmo encontra-se dentro dos parâmetros estabelecidos da Lei de Zoneamento do Município.

Para avaliação do imóvel, objeto deste trabalho pericial levamos, ainda, em consideração outros relevantes aspectos, tais como, a distância do imóvel, do centro comercial e bancário, estado de conservação e, o poder aquisitivo, na atualidade, além de outros.

Assim com base, também, nesses fatores, somados às pesquisas realizadas e aplicadas à metodologia utilizada neste trabalho pericial, apuramos o valor de avaliação, como especificamos nas páginas seguintes:

62
13

11. METODOLOGIA DE CÁLCULO INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

Rodovia Feliciano Salles Cunha, Magda, SP. Matrícula: 8826 - SRI Nhandeara

Data de referência:
03/02/2016 as 15:21h

Informações complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 11
- Número de dados considerados: 11

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,785246
- Coeficiente de determinação: 0,616612
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,520764
- Fisher-Snedecor: 6,43
- Significância: 0,05

Não-Linear

- Coeficiente de correlação: 0,785246
- Coeficiente de determinação: 0,616612

Normalidade dos resíduos

- 81% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do modelo: 0

Equação

| Regressores | Equação | T-Observado | Significância |
|----------------|---------|-------------|---------------|
| · Área terreno | x | 3,51 | 0,80 |
| · Unitário | 1/x | -1,53 | 16,34 |
| · localização | | | |
| · Valor Total | y | | |

12. IMÓVEL- OBJETO DA AVALIAÇÃO

Rodovia Feliciano Salles Cunha, Magda, SP. Matricula: 8826 - SRI Nhandeara

Data de referência:
03/02/2016 as 15:00h

Informações complementares:

Endereço: Rodovia Feliciano Salles Cunha, Magda, SP.
Matricula: 8826 - SRI Nhandeara

Complemento: nihil

Município: Magda UF: SP

Dados do imóvel avaliado:

- | | |
|----------------|-------------------------|
| - Área terreno | 5.112,90 m ² |
| - Dimensões | 1 |
| - Localização | 1 |

Valores da Moda para 80 % de confiança

TERRENO

- | | |
|-----------------------|--|
| - Valor Total Médio: | R\$ 72,88 x 5.112,90 m ² = R\$ 372.828,15 |
| - Valor Total Mínimo: | R\$ 69,91 x 5.112,90 m ² = R\$ 357.442,84 |
| - Valor Total Máximo: | R\$ 78,34 x 5.112,90 m ² = R\$ 400.544,59 |

Valores da Moda para 80 % de confiança

VALOR TOTAL DO TERRENO: R\$ 383.000,00

CALCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE - AREA DE 638,80 m²

CUBE - Custos Unitários Básicos - SindusconSP

Janeiro de 2016 - R\$1633,86 por m²

Considerando a idade aparente do imóvel de 50 % , estado de conservação bom a depreciação calculada, temos:

Valor do bem novo = R\$ 1.633,86 por m² x 638,80 m² = R\$ 1.043.709,77

Depreciação de Imóveis , utilizamos a Tabela de Ross-Heidecke -

Utilizado o código B-Entre novo e regular para uma vida útil de 50% - Estado de conservação 37,50%

Valor R\$ 1.043.709,77 x 0,625 = R\$ 652.318,60, arredondados para R\$ 652.000,00

Portanto, valor do imóvel mais edificações = R\$ 1.035.000,00

VALOR ATUAL DO IMÓVEL MAIS EDIFICAÇÕES = R\$ 1.035.000,00
(um milhão e trinta e cinco mil reais)

Madalena J. Santos Reganin
Engenheira Civil e de Segurança do Trabalho
CREA.SP - 060.122.296-7

6/10
10

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

MATRICULA nº 8826 - SRI DE NHANDEARA

**CONSIDERANDO A LOCALIZAÇÃO e
DIMENSÕES DO TERRENO , EDIFICAÇÕES EXISTENTES , ESTADO DE
CONSERVAÇÃO, VIDA ÚTIL , ATRIBUIMOS O VALOR MÉDIO DE R\$ 1.035.000,00 (**
**(um milhão e trinta e cinco mil reais), AO TERRENO E EDIFICAÇÕES, JÁ DEDUZIDOS
OS PERCENTUAIS EQUIVALENTES A DEPRECIAÇÃO PELO USO E IDADE
APARENTE.**

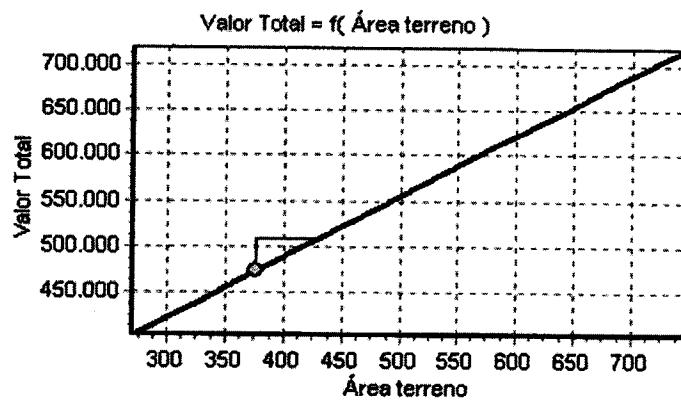
VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO : (Terreno mais edificações) = R\$ 1.035.000,00

(um milhão e trinta e cinco mil reais)



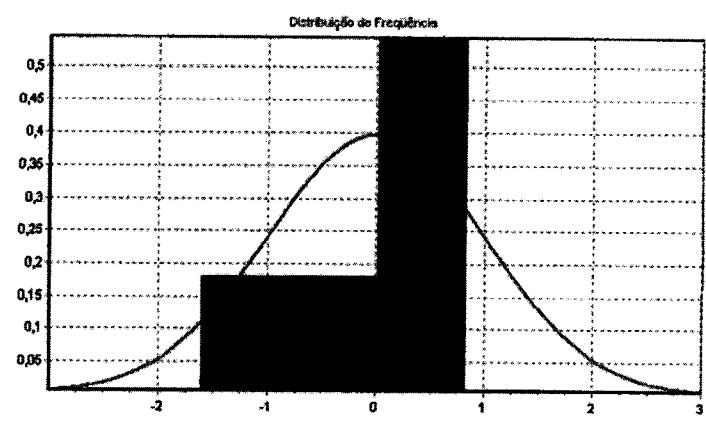
Membro titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - Membro do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arq. e Agronomia

13. GRÁFICOS CÁLCULOS POR INFERÊNCIA ESTATÍSTICA



Equação:

Valor Total =
62.235,264389 +
668,647061 * Área terreno +
108,525858 * Unitário



66
Y1

13. CONCLUSÃO TECNICA

Desta forma, utilizando o Método Simplificado e o Método Comparativo de dados de Mercado, com Grau de Fundamentação e Precisão I, com a aplicação da INFERENCIA ESTATÍSTICA, na conformidade da NBR - 14653-2 - NORMA BRASILEIRA DE AVALIAÇÕES, da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TECNICAS, concluímos que,

"UMA AREA DE TERRAS, composta por 5.112,90m², na Fazenda Talhados, Município de Magda, Comarca de Nhandeara, SP, dentro das seguintes confrontações: Inicia-se no marco denominado nº 01, cravado junto à divisa da Rodovia Feliciano Sales Cunha, daí segue rumo 64°58'NE, na distância de 85,00 metros até o marco nº 01, confrontando com a referida Rodovia Feliciano Salles Cunha, daí vira à esquerda rumo 25°02'NW, na distância de 59,40m, até o marco nº 03, confrontando com os proprietários e outro; daí vira à esquerda rumo 64°58'SW, na distância de 82,00 metros, até o marco nº 04, confrontando com os mesmos proprietários e outro, daí, vira à esquerda rumo 17°52'SE, na distância de 45,00 metros até o marco nº 05, confrontando ainda com os proprietários, daí vira à esquerda rumo 30°06'SE, na distância de 1397 metros, atgé o marco inicial nº 01, onde encontra-se edificado um predio com 638,80 metros quadrados, proprio para industria de laticínios, composto de varias divisões, objeto da Matricula nº 8826, do SRI de Nhandeara.SP., de forma em que se encontra hoje; é avaliado pela quantia de R\$ 1.035.000,00

(um milhão e trinta e cinco mil reais)



Madalena J. Santos Reganin
Engenheira Civil e de Segurança do Trabalho
CREA.SP - 060.122.296-7

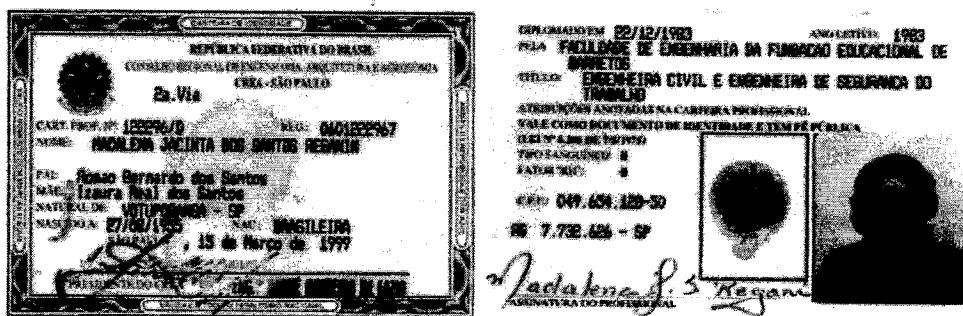
68
59

Votuporanga, 08 de fevereiro de 2016

Madalena J. Santos Reganin
MADALENA J. SANTOS REGANIN
PERITA JUDICIAL

ENGENHEIRA CIVIL - ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO - AUDITORA AMBIENTAL
CREA.SP. 060.122296-7

**Credencial Profissional
CREA.SP. 060.122296-7**



U

U