



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL - SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo 0006558-82.1999.403.6117
Fazenda Nacional x
Polifrigor S/A Indústria e Comércio de Alimentos

CERTIDÃO DE AVALIAÇÃO

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao mandado, diligenciei à Rodovia Ângelo Poli, S/N, km 01, Itapuí-SP, e **procedi à constatação e reavaliação do imóvel registrado no 2º CRI de Jaú-SP, sob matrícula 6.075**, que possui área de 18.068,00m². Neste local se encontra instalada a empresa Polifrigor S/A Indústria e Comércio de Alimentos.

No imóvel constatei a existência dos seguintes bens:

Das benfeitorias

- 01) uma estrutura metálica para descanso de funcionários;
- 02) um estacionamento pavimentado;
- 03) um depósito de água que, segundo informações, tem capacidade para 1.100.000 litros;
- 04) uma estação de tratamento de água (clorador);
- 05) uma portaria construída de alvenaria;
- 06) uma torre para captação de sinal de *internet*;
- 07) um restaurante;
- 08) um estacionamento não pavimentado;
- 09) uma área sem benfeitorias;
- 10) uma barreira sanitária para desinfecção de caminhões, denominada rodolúvio;
- 11) uma cobertura metálica para descanso de aves vivas, contendo 15(quinze) baias;
- 12) um molhador para resfriamento de frangos pré-abate;
- 13) uma lavanderia em construção;
- 14) um barracão para oficina;
- 15) uma oficina;
- 16) uma sala utilizada como escritório de recursos humanos;
- 17) salas diversas utilizadas como pequenos escritórios;

18) uma área com cobertura e aberta nas laterais utilizada para descanso dos funcionários;

19) uma sala utilizada como escritório do Sistema de Inspeção Federal (SIF);

20) uma área utilizada como vestiários e banheiros, divididas em masculino e feminino;

21) uma sala utilizada para escaldagem de frangos;

22) uma sala de evisceração;

23) uma sala para pendura de frangos abatidos;

24) dois setores de almoxarifado;

25) salas para escritório;

26) lavanderia;

27) área para lavar caminhões;

28) duas áreas de depósito de caixas;

29) elevador de cargas e esteira;

30) sala de moenda de vísceras;

31) um flotador;

32) fábrica de farinha;

33) depósito de farinha;

34) escritório da fábrica de farinha;

35) digestores da fábrica de farinha;

36) calderaria, com sala de comandos;

37) caixa d'água para suprimento da calderaria;

38) galpão para recepção de aves;

39) depósito de lenhas;

40) sala de comando de abates;

41) sala de preparação de linguiça;

42) sala de separação de miúdos;

43) sala de embalagem;

44) túnel de congelamento, com antecâmara e sala de comando;

45) câmara de estocagem;

46) escritório da administração;

47) sala de geradores.

48) uma estrutura em armação pré-moldada, em dois andares, onde está instalada a sala de evisceração automatizada.

Segundo informações prestadas, sob o prédio da administração há um depósito de 600.000 litros de água e, acima do mesmo prédio, há uma caixa d'água com capacidade para 60.000 litros.

Certifico, outrossim, que fui informado pelo setor de engenharia que há 13.817,00m² de construção, dividida em três áreas, a saber:

Área de produção: 6.664,61m²;

Área externa: 4.981,39m² e

Área de produção de farinha e reservatório de óleo: 2.171,00m².

Além das áreas supra deve considerar-se que há 9.450m² de área pavimentada.

Certifico que o total da metragem de área construída e pavimentada, que será utilizada para fins de avaliação, foi informada pelo setor de engenharia da executada.

Da avaliação

1) do terreno

O terreno possui área de 18.068,00m² e fica contíguo a cidade de Itapuí-SP. O acesso à empresa possui pavimentação asfáltica e iluminação. Em razão destas características, fica o terreno avaliado em R\$ 40,00(quarenta reais) o metro quadrado, perfazendo a quantia de **R\$ 722.720,00 (setecentos e vinte e dois mil, setecentos e vinte reais);**

2) das benfeitorias da área de produção

As benfeitorias descritas na área de produção(6.664,61m²), por possuírem um complexo diferenciado para o abate do frango, tais como uma estrutura reforçada de alvenaria, salas climatizadas, fábrica de gelo, paredes com revestimento específico para manter o ambiente resfriado e pé direito elevado, ficam avaliadas em R\$ 2.790,00 (dois mil, setecentos e noventa reais) o m², perfazendo a quantia de **R\$ 18.594.261,90 (dezoito milhões, quinhentos e noventa e quatro mil, duzentos e sessenta e um reais e noventa centavos).**

Neste complexo da área de produção está incluída a estrutura para sala de evisceração automatizada, construída em armação pré-moldada, com dois andares, revestida com 858m² de isopainel para manter a refrigeração e impedir a entrada de calor, além de 361m² de piso de manta asfáltica para impermeabilização.

3) das benfeitorias externas

As benfeitorias externas, subtraídas a área do restaurante e do escritório geral (administração), o que totaliza a área de 4.059,39m², ficam avaliadas em R\$ 1.000,00 (mil reais) o m², perfazendo a quantia de **R\$ 4.059.390,00 (quatro milhões, cinquenta e nove mil, trezentos e noventa reais)**.

4) do restaurante e do escritório geral

O restaurante e o escritório geral, que totalizam a área de 922,00m², por serem construções mais elaboradas, ficam avaliadas em R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais) o m², perfazendo a quantia de **R\$ 1.290.800,00 (um milhão, duzentos e noventa mil e oitocentos reais)**.

5) da fábrica de farinha

As benfeitorias da área da fábrica de farinha (2.171,00m²) ficam avaliadas em R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) o metro quadrado, perfazendo a importância de **R\$ 1.845.350,00 (um milhão, oitocentos e quarenta e cinco mil, trezentos e cinquenta reais)**.

6) do túnel de congelamento


O túnel de congelamento por estar agregado ao imóvel e fazer parte da construção, conforme fotos anexas, deve ser considerado para fins de avaliação. Referido túnel, que foi produzido pela empresa IBEX, é constituído de 18 níveis de bandeja, com 10 bandejas por nível e 32 caixas por bandeja. A capacidade aproximada é de 100 toneladas e o tempo de congelamento é de 18h.

Fica o bem avaliado em **R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)**, uma vez que não estão sendo considerados os maquinários necessários para o funcionamento, apenas a parte agregada ao imóvel.

7) da pavimentação

O imóvel possui área de 9.450,00m² de área pavimentada, que se encontra em bom estado de conservação, razão pela qual fica avaliada em R\$ 90,00 o metro quadrado, totalizando a importância de **R\$ 850.500,00 (oitocentos e cinquenta mil e quinhentos reais)**.

Total da avaliação: R\$ 28.863.021,90 (vinte e oito milhões, oitocentos e sessenta e três mil, vinte e um reais e noventa centavos).



Certifico que todas as instalações estão em bom estado de conservação e em funcionamento.

Certifico que a última averbação da matrícula 6.075 é a de número 40, conforme se depreende de certidão anexa, expedida expedida pelo 2º CRI de Jaú-SP.

Jaú, 29 de outubro de 2018.


José Marcio Delgado
RF 4453

Senhor Posteiro